

**MEKANISME PENYIDIKAN TINDAK PIDANA
PEMALSUAN AKTA SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

RIZKI LAILA SARI
NPM: 1206200044



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019
ABSTRAK**

MEKANISME PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH

RIZKI LAILA SARI
NPM: 1206200044

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yang individualistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya. Tindak pemalsuan terhadap sesuatu merupakan salah satu bentuk tindak pidana yang telah diatur dalam BAB XII buku II Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, buku tersebut mencantumkan bahwa yang termasuk pemalsuan hanyalah berupa tulisan-tulisan saja, termasuk didalamnya memalsukan akta-akta otentik dan menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik. Dewasa ini banyak sekali tindak pidana pemalsuan akta yang terjadi disekitar masyarakat khususnya di Medan, Sumatera Utara dan Kepolisian Resor Kota Besar Medan menangani beberapa kasus tentang tindak pidana pemalsuan akta Sertifikat Hak Milik (SHM).

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang menggunakan jenis pendekatan dengan metode pendekatan yuridis empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data primer yang dilakukan dengan langsung ke lapangan (*field research*) di Kepolisian Resor Kota Besar Medan dan data sekunder berasal dari literature dan peraturan perundang-undangan terkait. Adapun rumusan permasalahan dalam penelitian ini, 1) Bagaimana bentuk-bentuk pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah? 2) Bagaimana mekanisme penyidikan pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah? 3) Bagaimana hambatan yang dihadapi Polrestabes Medan dalam memproses penyidikan pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah?

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa: 1) bentuk-bentuk pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah tidak hanya berupa pemalsuan isi, nama, tanda tangan, cap/stempel saja, namun dapat dilakukan pemalsuan terhadap sistematika dan wujud dari sertifikat tanah hak milik itu sendiri, yaitu pada Buku Tanah dan Surat Ukur. 2) Mekanisme penyidikan terhadap tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah tidak berbeda dengan tindak pidana lainnya, hanya upaya-upaya penyidik dalam membuat terang perkara yaitu memanggil Kepala Badan Pertanahan Nasional dan melakukan penelitian terhadap akta sertifikat hak milik tanah tersebut ke Laboratorium Forensik Kepolisian Negara Republik Indonesia. 3) Hambatan-hambatan yang dihadapi, yaitu ketentuan peraturan yang tidak mengikuti perkembangan masyarakat, sumberdaya manusia yang tidak terpenuhi, prosedur yang relative lama yang harus dilalui oleh penyidik ketika memeriksa pejabat, dan keterangan tersangka yang berbelit-belit.

Kata kunci: Penyidikan, Tindak Pemalsuan, Akta Otentik, Sertifikat Hak Milik



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mulhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : RIZKI LAPLA SARI
NPM : 1206200044
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYIDIKAN TINDAK PIDANA
PEMALSUAN AKTA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH (Studi Polrestabes Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 18 Oktober 2018

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H

MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata – 1 bagi:

NAMA : RIZKI LAILA SARI
NPM : 1206200044
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Polrestabes Medan)

PENDAFTARAN : 04 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Komprehensif Penulis berhak memakai gelar:

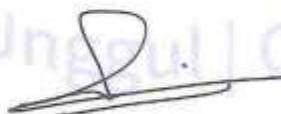
SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM ACARA

Diketahui Oleh:
Dekan


Dr. IDA HANIFAZ, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II





Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H **MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, Tanggal 12 Maret 2019 Jam 08:30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : RIZKI LAILA SARI
NPM : 1206200044
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Polrestabes Medan)

Dinyatakan : (B) Lulus Yudisium dengan Sangat Memuaskan
 () Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
 () Tidak Lulus

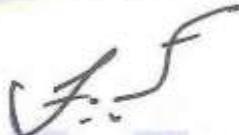
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Acara

PANITIA UJIAN

Ketua

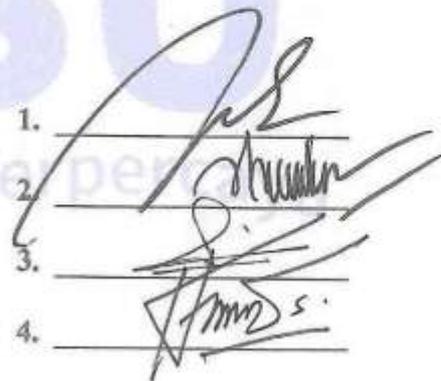
Sekretaris


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIDN: 0003036001


FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. MHD. SYUKRAN YAMIN., S.H., C.N., M.Kn 1.
2. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H 2.
3. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H 3.
4. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H 4.



KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wbr.

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul “ **Mekanisme Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Sertifikat Hak Milik (Studi Polrestabes Medan)**”.

Disadari skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup saya, merekalah yang selalu menjadi panutan dan inspirasi bagi saya selama ini yakni” **Ayahanda Niswan dan Ibunda Kasmawati Hasibuan, A.Ma**” . Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah saya haturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussan M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Hj. Ida Hanifah, S.H, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Faisal, S.H, M.Hum. Selaku Wakil Dekan I dan Bapak Zainuddin, S.H, M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Asliani Harahap, S.H, M.H. Selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak M. Teguh Syuhada, S.H, M.H, Selaku Dosen Pembimbing II yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran dalam membimbing sehingga skripsi ini selesai dengan baik.
5. Bapak Erwin Asmadi, S.H, M.H. Selaku Ketua Program Studi Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara selesai dengan baik.
6. Bapak dan ibu dosen yang mengajar selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
7. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat berjabasa kepada seluruh mahasiswa.
8. Kepada Keluarga yaitu Roslaini Indrayati, S.H.

9. Kepada semua teman seperjuanganku Safira Rahmadani, Melvi, Cony terima kasih atas waktu, dukungan dan kebersamaan selama ini.

10. Kepada sahabat-sahabatku David Bradhika Siboro, S.H, M.hum, Marthinez Putra Manalu, S.H, M. Hum, Ahmad Sholihun, S.E, Arie Panjaitan, terima kasih atas dukungan dan semangat.

Akhirnya, saya berharap semoga skripsi ini bermanfaat bukan hanya bagi saya, akan tetapi juga bagi para pembaca. Semoga Allah Senantiasa melimpahkan Taufiq dan Hidayah-Nya Kepada kita semua.

Wassalamu Alaikum Wr.Wb

Medan Oktober 2018

Penulis

Rizki Laila Sari

DAFTAR ISI

Lembaran Pendaftaran Ujian	
Lembaran Berita Acara Ujian	
Lembar Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	
Kata Pengantar	
Daftar Isi	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	
1. Rumusan Masalah	
2. Faedah Penelitian	
B. Tujuan Penelitian	
C. Metode Penelitian	
1. Sifat Penelitian	
2. Sumber Data	
3. Alat Pengumpul Data	
4. Analisis Data	
D. Definisi Operasional	
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Penyidikan	
B. Pemalsuan Akta	
C. Sertifikat Hak Milik	

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Bentuk-bentuk Pemalsuan Akta Sertifikat Hak Milik Tanah....
- B. Proses Penyidikan Pemalsuan Akta Sertifikat Hak Milik Tanah
- C. Hambatan Yang Di Hadapi Polrestabes Medan Dalam Proses Penyidikan Pemalsuan Akta Sertifikat Hak Milik Tanah

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah Negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.¹

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang individualistik komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.²

Kehidupan bermasyarakat hubungan antara orang dan orang, selalu akan menyangkut hak dan kewajiban, pelaksanaan hak dan kewajiban seringkali menimbulkan pelanggaran, akibat dari adanya pelanggaran hak dan kewajiban tersebut maka akan menimbulkan peristiwa hukum. Dewasa ini tindak kejahatan tidak hanya terjadi pada kasus-kasus pembunuhan, pemerkosaan, perampokan dan pembantaian sekeluarga yang melibatkan antara manusia dengan manusia lainnya

¹ Adrian Sutedi. 2014. *Peralihan hak Atas Tanah* . Jakarta: Sinar Grafika, halaman 18,

² S. Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman.

sebagai korban, adapun kejahatan lainnya adalah terhadap harta benda yang dilakukan dengan cara-cara penipuan, pemalsuan, penggelapan, penyelundupan dan sejenisnya yang tentunya melibatkan manusia sebagai pelaku dan dokumen-dokumen atau surat-surat sebagai sarana atau cara yang dipergunakan dalam melakukan suatu perbuatan tindak pidana.

Umumnya di dalam lalu lintas hukum perdata yang dimaksud dengan akta adalah suatu surat yang dibuat oleh Pejabat Umum (Notaris), dipergunakan sebagai pernyataan dari suatu perbuatan hukum dan digunakan sebagai alat pembuktian.³ Akta masih dapat dibedakan lagi menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Sertifikat hak milik atas tanah di kategorikan ke dalam akta otentik dikarenakan sertifikat tersebut dikeluarkan oleh pejabat pemerintah yang sah berdasarkan undang-undang yang berlaku. Akta sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan diterbitkannya sertifikat tersebut sebagai tanda kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah. Dengan adanya sertifikat tersebut membuktikan si pemilik tanah adalah pemilik yang sah untuk menguasai dan mengusahakan tanah miliknya tersebut.

Hukum di Indonesia pemalsuan terhadap sesuatu merupakan salah satu bentuk tindak pidana yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Memang pemalsuan sendiri akan mengakibatkan seseorang/pihak merasa dirugikan. Hak inilah yang membuat pemalsuan ini diatur dan termasuk suatu tindak pidana. Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana pemalsuan terdiri dari beberapa jenis. Adakalanya sumpah palsu

³ Teguh Samudra. 2004. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni, halaman 38.

dan keterangan palsu, pemalsuan mata uang, uang kertas Negara dan uang kertas bank, pemalsuan surat dan adakalanya juga pemalsuan terhadap materai dan merek.⁴

Pemalsuan sendiri diatur dalam BAB XII buku II Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, buku tersebut mencantumkan bahwa yang termasuk pemalsuan hanyalah berupa tulisan-tulisan saja, termasuk di dalamnya pemalsuan surat yang diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana s/d Pasal 276 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Tindak Pidana yang sering terjadi adalah berkaitan dengan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (membuat surat palsu atau memalsukan surat), dan Pasal 264 (memalsukan akta-akta otentik) dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik).

Perbuatan membuat surat palsu adalah perbuatan membuat sebuah surat yang sebelumnya tidak ada/belum ada, yang sebagian atau seluruh isinya palsu. Surat palsu yang dihasilkan dari perbuatan ini disebut dengan surat palsu. Sementara perbuatan memalsukan, adalah segala wujud perbuatan apapun yang ditujukan pada sebuah surat yang sudah ada, dengan cara menghapus, mengubah atau mengganti salah satu isinya surat sehingga berbeda dengan surat semula. Surat ini disebut dengan surat yang dipalsukan.

Kejahatan pemalsuan surat dibentuk dengan tujuan untuk melindungi kepentingan hukum public perihal kepercayaan terhadap kebenaran atas isi 4 (empat) macam objek surat, ialah surat yang menimbulkan suatu hak; surat yang menimbulkan suatu hak; surat yang menerbitkan suatu perikatan; surat yang

⁴ Hendri Maitunaldi. *Pelaksanaan Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Tanda Tangan*

menimbulkan pembebasan hutang dan surat yang dibuat untuk membuktikan suatu hal/keadaan tertentu. Sementara itu perbuatan yang dilarang terhadap 2 (dua) macam surat tersebut adalah perbuatan membuat surat palsu (*valshelijk opmaaken*) dan memalsukan (*vervalsen*).⁵

Tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik atas tanah merupakan tindak pidana membuat surat palsu dan atau memalsukan dengan objek akta yang di palsukan adalah sertifikat hak milik atas tanah. Dapat diartikan bahwa tindak pidana pemalsuan akta hak milik atas tanah telah memenuhi unsur pemalsuan namun berbeda objek nya saja yaitu akta sertifikat hak milik atas tanah yang di terbitkan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional dan atau apabila terkait peralihan hak milik atas tanah di bentuk dengan adanya akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tindakan memalsukan sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan oleh tersangka pada Buku Tanah dan Surat Ukur atau sistematika penulisan sertifikat hak milik atas tanah.

Baik masyarakat maupun Kepolisian Negara Republik Indonesia yang mengetahui apapun mendapati terjadinya tindak pidana pemalsuan akata sertifikat hak milik atas tanah, harus membuat laporan polisi di wilayah hukum terjadinya tindak pidana tersebut. Dengan adanya laporan polisi tersebut, maka penyidik/penyidik pembantu akan memproses dugaan tindak pidana tersebut, sehingga pelaku tindak pidana dapat diadili di pengadilan setempat. Sebelum sampai pada proses pengadilan, terlebih dahulu penyidik/penyidik pembantu melakukan tindakan permulaan yang di butuhkan dalam bentuk penyidikan.

⁵ Muh. Riezyad R. 2013. *Tinjauan Yuridis Terhadap Delik Pemalsuan Surat Sertifikat Tanah* , Skripsi, halaman 1-2.

Penelitian ini menitik beratkan pada penyidikan yang dilakukan oleh pejabat Kepolisian yang terdiri dari menerima pengaduan, penangkapan, penahanan, penggeledahan, penyitaan, pemeriksaan, dan penyitaan surat, memanggil orang untuk di dengar dan di periksa sebagai tersangka dan saksi, mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara, mengadakan penghentian penyidikan, dan mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.

Dewasa ini banyak sekali tindak pidana pemalsuan akta terjadi yang terjadi sekitar masyarakat khususnya di Medan, Sumatra Utara dan Kepolisian Resor Kota Besar Medan menanganinya beberapa kasus tentang tindak pidana pemalsuan akta Sertifikat Hak Milik (SHM). Menurut bapak Bripta Dodi Elikson Sihombing Staff Reskrim Polrestabes Medan tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik atas tanah mengakibatkan kerugian materil, kerugian di kalangan masyarakat, kehormatan dan lain-lain. Dan dalam upaya penyidikan beliau menyampaikan terjadi hambatan-hambatan seperti personil penyidik yang terbatas, sarana dan fasilitas yang tidak memadai, dan kurangnya personil yang memiliki keahlian untuk menangani tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik atas tanah ini.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, penulis sebagai salah satu mahasiswa program Hukum Acara tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul “ **MEKANISME PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Polrestabes Medan)** ”

1. Rumusan Masalah

Masalah dapat dirumuskan sebagai suatu pernyataan tetapi lebih baik dengan suatu pertanyaan. Keunggulan menggunakan rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan ini adalah untuk mengontrol hasil dan penelitian.⁶ Adapun rumusan masalah yang dimaksudkan yaitu:

- a. Bagaimana bentuk-bentuk pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah?
- b. Bagaimana mekanisme penyidikan pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah?
- c. Bagaimana hambatan yang dihadapi Polrestabes Medan dalam memproses penyidikan pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah?

2. Faedah Penelitian

Suatu Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik bagi diri sendiri dan juga bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara teoritis dan praktis, adapun manfaat secara teoritis dan praktis tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, penelitian ini merupakan suatu sumbangsih pemikiran yuridis kepada para pembaca yang ingin menambah ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya untuk membahas masalah Mekanisme Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Polrestabes Medan).
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi kalangan praktisi yang bergerak dibidang hukum, serta masyarakat pada umumnya sehubungan dengan Hukum Acara.

B. Tujuan Penelitian

⁶ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*, halaman 4.

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah.
2. Untuk mengetahui mekanisme penyidikan akta sertifikat hak milik tanah.
3. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi Polrestabes Medan dalam memproses penyidikan pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah.

C. Metode Penelitian

Penulisan yang baik diperlukan ketelitian dan kecermatan yang memfokuskan pada penelitian ini. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Sifat Penelitian

Untuk melakukan penelitian dalam membahas skripsi ini diperlukan suatu spesifikasi penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menguraikan keseluruhan pokok permasalahan yang dibahas dalam skripsi sebagaimana yang dikemukakan dalam rumusan masalah, terlebih dahulu dihubungkan dengan keseluruhan data primer dan data sekunder serta bukti-bukti pendukung yang telah ada, baik diperoleh dari lapangan maupun sumber kepustakaan.

Adapun metode pendekatan yang diinginkan untuk melakukan penelitian dalam pembahasan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yaitu penelitian dalam skripsi ini dilakukan studi langsung dengan wawancara. Metode penelitian hukum empiris yang meneliti hukum dari perspektif eksternal dengan objek penelitiannya adalah sikap dan perilaku sosial terhadap hukum.⁷

⁷ I Made Pasek Diantha. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, halaman 12.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer yaitu penelitian yang dilakukan dengan langsung kelapangan (*field research*) yang menjadi objek penelitian di Kepolisian Resor Kota Besar Medan dan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian ini digunakan: Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1879 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku-buku, dan karya ilmiah;
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum

sekunder berupa kamus, ensiklopedia, bahan dari internet, dan sebagainya.

3. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui wawancara kepada pihak yang berwenang dan yang berkaitan dengan penelitian skripsi ini di Kepolisian Resor Kota Besar Medan, studi kepustakaan dan studi dokumentasi yang bertujuan untuk mendapatkan data dan informasi yang berkaitan dengan judul skripsi yang sedang diteliti.

4. Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi lapangan (*field research*) dan studi kepustakaan (*library research*) dikumpulkan serta diurutkan serta diorganisasikan dalam satu pola, kategori, dan uraian dasar, sehingga dapat diambil sebuah pemecahan masalah yang akan diuraikan dengan menggunakan analisis kualitatif.

D. Definisi Operasional

Sering dikatakan orang bahwa menyusun suatu definisi sangat sukar dan harus dikerjakan dengan teliti sekali. Oleh karena definisi merupakan suatu penelitian yang relative lengkap, mengenai suatu istilah, dan biasanya definisi itu bertitik tolak pada referens. Dengan demikian, maka suatu definisi harus mempunyai suatu ruang lingkup yang tegas, sehingga tidak boleh ada kekurangan-kekurangan atau kelebihan-kelebihan. Definisi yang digunakan dalam penelitian ini adalah definisi sintesis atau definis deksriptif, yang tujuannya hanya memberikan suatu gambaran belaka dari istilah yang ingin didefinisikan.⁸

⁸ Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum* . Jakarta: Penerbit UniversitasIndonesia, halaman 133-135.

1. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.
2. Pemalsuan akta adalah perbuatan membuat sebuah surat sebelumnya tidak ada/belum ada, yang sebagian atau seluruh isinya palsu.
3. Sertifikat Hak Milik adalah jenis sertifikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertifikat tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Penyidikan

Sebelum Melakukan Penyidikan, terlebih dahulu dilakukan penyelidikan. Penyelidikan berarti serangkaian tindakan mencari dan menemukan keadaan atau peristiwa yang berhubungan dengan kejahatan dan pelanggaran tindak pidana atau yang di duga sebagai tindak pidana, termaksud untuk menentukan sikap pejabat penyidik.

Penjelasan di atas, “penyelidikan “ merupakan tindakan tahap pertama permulaan “penyidikan” Akan tetapi harus di ingat, penyelidikan bukan tindakan yang berdiri sendiri terpisah dari fungsi “penyidikan” Kalau di pinjam kata-kata yang di gunakan buku petunjuk pedoman pelaksanaan KUHAP, ”penyelidikan” merupakan salah satu cara atau metode sub daripada fungsi penyidikan yang mendahului tindakan lain, yaitu penindakan yang berupa penangkapan, penahanan, penggeledahan, penyitaan pemeriksaan surat, pemanggilan, tindakan pemeriksaan, dan penyerahan berkas kepada penuntut umum.⁹

Sebelum dilakukan tindakan penyidikan, dilakukan dulu penyelidikan oleh pejabat penyidik, dengan maksud dan tujuan mengumpulkan “bukti permulaan” atau “bukti yang cukup” agar dapat dilakukan tindak lanjut penyelidikan. Barangkali penyelidikan dapat disamakan dengan pengertian “tindakan pengusutan” sebagai usaha mencari dan menemukan jejak berupa keterangan dan bukti-bukti sesuatu peristiwa yang di duga merupakan tindak pidana. Sebelum KUHAP berlaku terhadap pengertian penyelidikan, di pergunkan perkataan

⁹ M.Yahya Harahap 2004, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP, edisi kedua, Jakarta: Sinar Grafika Offset, halaman 101.*

opsporning atau *orderzoek*, dalam peristilahan Inggris disebut *investigation*. Akan tetapi pada masa HIR pengertian pengusutan (*opstornig*) dengan penyidikan sehingga sering menimbulkan ketidaktegasan pengertian dan tindakan.¹⁰

Siapa berwenang melakukan penyelidikan diatur dalam pasal 1 angka 4: Penyelidik adalah pejabat polisi Negara Republik Indonesia yang diberi wewenang oleh undang-undang ini untuk melakukan penyelidikan. Selanjutnya, sesuai pasal 4 yang berwenang melaksanakan fungsi penyelidikan adalah “setiap pejabat polisi Negara Republik Indonesia”. Tegasnya: penyelidik adalah setiap pejabat Polri. Jaksa atau pejabat lain tidak berwenang melakukan penyelidikan “monopoli tunggal” Polri. Kemanunggalan fungsi dan wewenang penyelidikan bertujuan:

1. Menyederhanakan dan memberi kepastian kepada masyarakat siapa yang berhak dan berwenang melakukan penyelidikan;
2. Menghilangkan kesimpangsiuran penyelidikan oleh aparat penegak hukum, sehingga tidak lagi terjadi tinjauan seperti yang dialami pada masa HIR;
3. Juga merupakan efisiensi tindakan penyelidikan ditinjau dari segi pemborosan jika ditangani oleh beberapa instansi, maupun terhadap orang yang diselidiki tidak lagi berhadapan dengan berbagai macam tanggan aparat penegak hukum dalam penyelidikan. Demikian juga dari segi waktu dan tenaga jauh lebih efektif dan efisien.¹¹

Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (KUHP) mengatakan Penyelidik adalah Pejabat polisi negara

¹⁰ *Ibid*, halaman 102

¹¹ *Ibid*, halaman 103.

Republik Indonesia atau pejabat pegawai negeri sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan. Menurut Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP) yang menjadi penyidik adalah :

1. Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia;
2. Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 Tentang tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (LN Tahun 1983 Nomor 36, TLN Nomor 36) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (LN Tahun 2010 Nomor 90, TLN Nomor 90) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 92 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (LN Tahun 2015 Nomor 290, TLN Nomor 5772) yang dikehendaki oleh Pasal 6 ayat 2 KUHAP kepangkatan pejabat penyidik, penyidik dapat dibagi menjadi:

- a. Pejabat Penyidik;
- b. Penyidik Pembantu;
- c. Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil.

Penyidik yang mengetahui, menerima laporan atau pengaduan tentang terjadinya suatu peristiwa yang patut diduga merupakan tindak pidana wajib

segera melakukan tindakan penyidikan yang diperlukan (Pasal 106 KUHP), sebagai berikut:

a. Tugas Penyidik

Tugas penyidik yaitu melakukan penyidikan yang berupa serangkaian tindakan penyidik dalam hal menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindakan pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya. Dari pengertian ini dapat disimpulkan tugas penyidik adalah:

- 1) Mengumpulkan bukti-bukti berupa:
 - a) Alat-alat yang ditemukan dilokasi kejadian atau alat yang digunakan atau membantu pelaksanaan tindak pidana;
 - b) Bukti tertulis atau surat;
 - c) Keterangan saksi, saksi ahli dan terdakwa.
- 2) Menemukan tersangkanya.

Apabila bukti-bukti yang ditemukan mengarahkan pada seseorang, maka penyidik bias menemukan tersangka pelaku tindak pidana tersebut.

Pelaksanaan tugasnya sebagai seorang penyidik wajib menjunjung tinggi hukum yang berlaku. Setiap tugas yang terurai di atas penyidik wajib membuat berita acara tentang pelaksanaan tindakan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana dengan tidak mengurangi ketentuan lain dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana. Apabila penyidikan sudah dianggap selesai, penyidik menyerahkan tanggungjawab atas tersangka dan barang bukti kepada Penuntut Umum.

b. Wewenang Penyidik

Pasal 7 ayat (1) KUHAP menyebutkan wewenang penyidik yaitu:

- 1) Menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;
- 2) Melakukan tindakan pertama pada saat di tempat kejadian;
- 3) Meyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal dari tersangka;
- 4) Melakukan penangkapan, penahanan, penggeledahan dan penyitaan;
- 5) Melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;
- 6) Mengambil sidik jari dan memotret seorang;
- 7) Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- 8) Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan Pemeriksaan perkara;
- 9) Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.

c. Tinjauan Umum Terhadap Tindak Pidana.

1) Pengertian Tindak Pidana

Het Strafbbaar Feit merupakan bahasa Belanda bila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia, yang oleh beberapa sarjana Indonesia menggunakan beberapa istilah yang berbeda, namun semuanya bertujuan untuk mengartikan istilah tersebut ke dalam bahasa Indonesia, yaitu:

- a) Perbuatan yang boleh dihukum: MR. KARNI (Ringkasan tentang Hukum Pidana 1950); SUSILO (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana); H.J. van SCHRAVENDIJK (Buku pelajaran tentang Hukum Pidana Indonesia 1956) dan sebagainya;
- b) Peristiwa pidana: Mr. R. TRESNA (Asas-asas Hukum Pidana); E.UTRECHT (Hukum Pidana I); juga WIRJONO PRODJODIKORO (Hukum Acara Pidana di Indonesia cet. Ke-V, 1962) dan sebagainya;
- c) Perbuatan pidana: MOELJATNO (Perbuatan Pidana dan pertanggung jawab pidana), SUPRAPTO (Hukum Pidana Ekonomi) dan sebagainya;
- d) Tindak pidana: SATOCHID KARTANEGARA (dalam rangkaian kuliah beliau di U.I. dan AHM/PTHM), WIRJONO PRODJODIKORO (Asas-asas hukum pidana di Indonesia), SUBEKTI (Hukum Pembuktian), CH. HIMAWAN (DEVISA).¹²

Moeljatno berpendapat bahwa istilah tindak pidana dipakai dalam hukum pidana karena tumbuhnya dari pihak kementerian kehakiman, sering dipakai dalam perundang-undangan.¹³ Namun, SATOCHID KARTANEGARA dalam rangkaian kuliah beliau menganjurkan pemakaian istilah tindak-pidana, karena istilah tindak (tindakan), mencakup pengertian melakukan atau berbuat (*actieve handeling*) dan/atau pengertian tidak melakukan, tidak berbuat, tidak melakukan

¹² E.Y. Kanter dan S.R. Sianturi. 2002. *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya* . Jakarta: Stora Grafika, halaman 206-207.

¹³ Moeljatno. April 2015. *Asas-Asas Hukum Pidana* , Cet. 9. Jakarta: Rineka Cipta, halaman. 60.

suatu perbuatan (*passieve handeling*). Istilah perbuatan berarti melakukan, berbuat (*actieve handeling*) tidak mencakup pengertian mengakibatkan/tidak melakon.

Istilah peristiwa, tidak menunjukkan kepada hanya tindakan manusia. Sedangkan terjemahan pidana untuk *strafbaar* adalah sudah tepat.¹⁴ Selain daripada pendapat sarjana Satochid Kartanegara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209, selanjutnya disingkat KUHAP) juga menggunakan istilah tindak pidana, oleh karena itu dalam penelitian ini penulis menggunakan istilah tindak pidana sebagai terjemahan dari *Het Strafbbaar Feit*.

Istilah peristiwa, tidak menunjukan kepada hanya tindakan manusia. Sedangkan terjemahan pidana untuk strafbaar adalah sudah tepat.¹⁴ Selain daripada pendapat sarjana satochid kartanegara, Undang-Undang Republik Indonesia nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209, Selanjutnya Di singkat KUHAP) juga menggunakan istilah tindak pidana, oleh karna itu dalam penelitian ini penulis menggunakan istilah pidana sebagai terjemahan dari *Het Strafbbaar Feit*.

Dengan demikian pengertian/definisi tindak pidana adalah suatu tindakan pada tempat, waktu dan keadaan tertentu, yang dilarang (atau diharuskan) dan

diancam dengan pidana oleh undang-undang, bersifat melawan hukum, serta dengan kesalahan dilakukan oleh seseorang (yang mampu bertanggung jawab).

2) Unsur-Unsur Tindak Pidana ¹⁵

Tindak pidana yang ada baik dalam KUHP maupun dalam peraturan perundang-undangan di luar KUHP, ada 11 unsur tindak pidana yaitu:¹⁶

- 1) Unsur tingkah laku;
- 2) Unsur melawan hukum;
- 3) Unsur kesalahan;
- 4) Unsur akibat konstitutif;
- 5) Unsur keadaan yang menyertai;
- 6) Unsur syarat tambahan untuk dapat dituntut pidana;
- 7) Unsur syarat tambahan untuk diperberatnya pidana;
- 8) Unsur syarat tambahan untuk dapatnya dipidana;
- 9) Unsur objek hukum tindak pidana;
- 10) Unsur kualitas subjek hukum tindak pidana;
- 11) Unsur syarat tambahan untuk diperingannya pidana.

2. Pemalsuan Akta

1. Pengertian Pemalsuan Akta

a. Pemalsuan

Pemalsuan merupakan Perbuatan pemalsuan merupakan suatu jenis pelanggaran terhadap kebenaran dan keterpercayaan, dengan tujuan

¹⁴ E.Y. Kanter dan S.R. Sianturi, *Op. Cit.* , halaman. 208.

¹⁵ *Ibid.*, halaman 211

¹⁶ Adami Chazawi dan Ardi Ferdian. 2014. *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan* . Jakarta: Rajawali Pers halaman 136

memperoleh keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain. Suatu pergaulan hidup yang teratur di dalam masyarakat yang maju teratur tidak dapat berlangsung tanpa adanya jaminan kebenaran atas beberapa bukti surat dan dokumen-dokumen lainnya. Karenanya perbuatan pemalsuan dapat merupakan ancaman bagi kelangsungan hidup dari masyarakat tersebut.

Manusia telah diciptakan untuk hidup bermasyarakat, dalam suasana hidup bermasyarakat itulah ada perasaan saling ketergantungan satu sama lain. Di dalamnya terdapat tuntutan kebiasaan, aspirasi, norma, nilai kebutuhan dan sebagainya. Kesemuanya ini dapat berjalan sebagaimana mestinya jika ada keseimbangan pemahaman kondisi sosial tiap pribadi. Tetapi keseimbangan tersebut dapat goyah bilamana dalam masyarakat tersebut ancaman yang salah satunya berupa tindak kejahatan pemalsuan.

b. Akta

Menurut S.J. Fockema Andreae, kata akta berasal dari bahasa Latin *acta* yang berarti *geschrift* atau surat.¹⁷ Menurut J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin dan J. T. Prasetyo dalam bukunya “Kamus Hukum” mengartikan kata akta sebagai naskah, piagam.¹⁸ A. Pitlo, mengartikan akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

¹⁷ H.R. Daeng Naja 2012, *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 9.

¹⁸ J.C.T Simorangkir, dkk 2000. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 6.

Kemudian menurut Sudikno Mertokusumu, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁹ Akta peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁰

Akta sendiri dapat dibedakan jenisnya yaitu akta di bawah tangan dan akta autentik, dengan penjelasan sebagai berikut:²¹

a. Akta di Bawah Tangan.

Akta di bawah tangan adalah akta yang harus dibuat di antara mereka para pihak yang membuat akta, atau dengan kata lain tanpa keterlibatan orang lain, bahkan lazimnya dalam penandatanganan akta di bawah tangan tersebut, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Mengenai akta di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu dalam Pasal 1877 KUH Perdata disebutkan bahwa, jika seorang memungkirkan tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

Mengenai akta di bawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR, tetapi dalam Rbg diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305, dan dalam KUH erdata diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, serta dalam Stb. 1867 No. 29. Berkaitan dengan pendaftaran tanah sehingga diterbitkan sertifikat tanah,

¹⁹ H.Rdaeng Naja Op Cit

²⁰ Samsimun 2018, *Peraturan Pejabat PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, halaman 53

²¹ H.R. Daeng Naja, Op Cit, halaman 12-13

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta di bawah tangan tidak dapat lagi dipakai untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diseluruhnya Indonesia.²²

b. Akta Autentik/otentik.

Pasal 1868 KUH Perdata memberikan batasan unsur yang dimaksud dengan akta otentik, yaitu:

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum;
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; dan;
- 3) Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Sedangkan KUHP dalam Penjelasan Pasal 264, dikatakan akte otentik apabila surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang, misalnya akte kelahiran.²³

Akta autentik/otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yang mana berdasarkan bentuknya akta autentik/otentik memiliki tiga bentuk kekuatan pembuktian, antara lain:²⁴

- 1) Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige berwijskracht*); Suatu naskah yang lahirnya Nampak sebagai suatu naskah otentik dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk naskah-naskah semacam itu dianggap

²² Samsaimun, Op. Cit, halaman 58

²³ Sugandhi, ed. 1981. *K.U.H.P. dengan penjelasannya* . Surabaya: Usaha Nasional,halaaan 283

²⁴ D.Y. Witanto. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran, dan Eksekusi)* . Bandung: Mandar Maju halaman

sebagai naskah otentik sampai ternyata terbukti sebaliknya. Karenanya beban pembuktian diletakkan pada siapa yang menyangkal otentisitasnya itu. Tanda tangan dari pejabat yang ada dianggap pasti benar. Baik ilmu hukum maupun praktik peradilan sama-sama sependapat bahwa kekuatan pembuktian lahir dari akta otentik ini berlaku bagi setiap orang dan tidak terbatas pada pihak yang berkepentingan dengan isi dari naskah tersebut. Sebagaimana akan kita ketahui nanti kekuatan pembuktian lahir seperti ini tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Sebagai alat bukti, maka kekuatan pembuktian lahir inilah keistimewaan dari akta otentik;

2) Kekuatan pembuktian formil(*formelee bewijskracht*)

Akta otentik dalam arti formil itu membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dikerjakan oleh pejabat umum tersebut. Karenanya yang pasti dianggap benar adalah hari tanggal dari akta itu, tempat dibuatnya akta tersebut, kebenaran dari tanda tangan-tanda tangan yang dibubuhkan dibawahnya dan terhadap setiap orang dianggap benar bahwa yang menandatangani itu telah menerangkan segala apa yang tertulis di atas tanda tangannya tetapi jelas bahwa kekuatan pembuktian ini tidak sampai meliputi hal-hal yang tidak bisa ditangkap oleh panca indera sang pejabat itu maupun yang tidak dapat ia menilainya. Dalam suatu akta jual beli umpamanya bagi setiap orang dianggap pasti bahwa pihak-pihak telah menerangkan bahwa mereka telah mengadakan perjanjian jual beli dan pejabat itu telah menerangkan bahwa A dan B itulah yang telah menandatangani akta itu dan akta itu dibuat pada tanggal tersebut. Yang pasti bahwa pejabat itu benar-benar telah menyatakan dalam akta tersebut

bahwa ia telah melihat mendengar dan mengerjakan apa yang tertulis dalam akta itu bilamana hal itu meragukan atau ada redaksi (teks) yang tidak jelas maka diperlukan penafsiran.

3) Kekuatan pembuktian materil (*materiel bewijskracht*);

Kekuatan pembuktian materil meliputi bahwa isi dari keterangan tersebut dianggap benar terhadap siapa yang membuat keterangan itu sedangkan terhadap lain-lain pihak kekuatan pembuktiannya adalah bebas. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Pemalsuan akta dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang mempunyai tujuan untuk meniru, menciptakan suatu benda yang sifatnya tidak asli lagi atau membuat suatu benda kehilangan keabsahannya. Sama halnya dengan membuat akta palsu, pemalsuan akta dapat terjadi terhadap sebagian atau seluruh isi akta juga pada tanda tangan pada si pembuat akta.

C. Sertifikat Hak Milik Tanah²⁵

1. Pengertian Sertifikat Hak Milik

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah. Suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah. Dalam bahasa Inggris sertifikat hak atas tanah biasa disebut dengan *title deed* , sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut *land tenure* , pemilikan atas tanah biasa disebut *land ownership* , dan bidang tanah sering disebut dengan *parcel* atau *plot* .

²⁵ Herman Hermit. 2009. Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Balik Nama, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia . Bandung : Mandar Maju, halaman 31-32.

Sertifikat sendiri dalam terminology atau “bahasa resmi” hukum-hukum keagrariaan ditulis sertipikat (dengan huruf p, bukan f).

Menurut definisi formalnya, Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) dikatakan bahwa, “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang disebut dalam define di atas menegaskan bahwa sertifikat adalah surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan yang dimaksud dengan “hak atas tanah” dalam definisi tersebut adalah “macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian”. Dapat disimpulkan bahwa hak milik atas tanah merupakan salah satu dari macam-macam hak atas tanah. Sertifikat hak milik merupakan sertifikat untuk bidang tanah yang macam haknya adalah hak milik.

Sertifikat Hak Milik Tanah dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional menurut tata cara dan syarat-syarat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan pemerintah tersebut menjelaskan kekuatan dari sertifikat sebagaimana dikatakan dalam Pasal 32:

- 1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

2. Pengertian Tanah

Bahwa perlu pembatasan akan arti istilah/kata tanah dalam penelitian ini karena kata/istilah tanah dalam penggunaannya oleh masyarakat begitu banyak makna. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (disingkat KBBI) tanah adalah

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Daratan;
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; negeri;
- f. Dasar (warna, cat, dan sebagainya).²⁶

²⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia Kamus Versi Online/Daring” melalui, <https://kbbi.web.id/tanah> , diakses pada tanggal 20 September 2018 pukul 18.36 WIB

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ²⁷ (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 (untuk selanjutnya disingkat UUPA) pengertian tanah dijumpai pada Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum” [garis bawah dari penulis], dan pada Penjelasan Pasal 1 paragraf pertama yang menyatakan: “... Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian “bumi” dan “tanah”, sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat 3 dan Pasal 4 ayat 1. Yang dimaksud dengan “tanah” ialah permukaan bumi.” [garis bawah dari penulis]. Penulis sependapat dengan yang disimpulkan oleh Boedi Harsono dalam kutipan: “Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1)”²⁸

3. Sifat Komunalistik Religius Hukum Tanah Indonesia²⁹

Sebelum diundangkan UUPA, Hukum Tanah di Indonesia (masa pemerintahan Hindia Belanda) berstruktur ganda atau dualistik, dengan berlakunya bersamaan perangkat peraturan-peraturan Hukum Tanah Adat, yang bersumber pada Hukum Adat yang tidak tertulis dan Hukum Tanah Barat, yang

²⁷ Boedi Harsono, ed. 2006. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Cet. 17 (selanjutnya disingkat Boedi Harsono I),. Jakarta : Djambatan, halaman 1

²⁸ Boedi Harsono. 2007. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya , Cet. 11(selanjutnya disingkat Boedi Harsono II). Jakarta : Djambatan, halaman. 18.

²⁹ Boedi Harsono II, Ibid. , halaman 51, 53, 55, 62, 228.

pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam buku II KUHPerdata, yang merupakan hukum tertulis.

Dualism dalam Hukum Tanah bukan karena para pemegang hak atas tanah berbeda Hukum Perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Tanah dalam Hukum Indonesia mempunyai status atau kedudukan hukum sendiri, terlepas dari status hukum subjek yang mempunyainya.

Ada tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak *eigendom* , hak *erfpacht* , hak *opstal* , yang disebut tanah-tanah hak barat atau tanah-tanah Eropa.

Ada tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, seperti tanah-tanah dengan hak adat, yang disebut tanah-tanah hak adat. Ada tanah-tanah dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, seperti hak *agrarisch eigendom* , *landerijen bezitrecht* . Demikian juga dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Swapraja, seperti *grant sultan* . Tanah-tanah dengan hak-hak adat dan hak-hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda dan Swapraja tersebut bisa kita sebut tanah-tanah hak Indonesia, yang cakupan pengertiannya lebih luas dari “tanah-tanah hak adat”.

Tanah-tanah hak barat dapat dikatakan hampir semua terdaftar pada Kantor Overschrijvings Ambtenaar menurut *Overschrijvings Ordonnatie S. 1834-27* dan dipetakan oleh Kantor Kadaster menurut Peraturan-peraturan Kadaster. Tanah-tanah hak barat ini tunduk pada Hukum Tanah Barat. Artinya hak-hak dan kewajiban-kewajiban pemegang haknya, persyaratan bagi pemegang haknya, hal-hal mengenai tanah yang dihaki, serta perolehannya, pembebanannya diatur menurut ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Barat.³⁰

³⁰ Ibid, halaman 54

Tanah-tanah hak adat hampir semuanya belum didaftarkan. Sebagaimana dikemukakan di atas, tanah-tanah tersebut tunduk pada Hukum Tanah Adat, yang tidak tertulis. Tanah-tanah hak adat, yang terdiri atas apa yang disebut tanah ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan, seperti hak milik adat, merupakan sebagian terbesar tanah di Hindia Belanda. Disamping tanah-tanah hak adat, terdapat tanah-tanah dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, misalnya tanah *hak agrarisch eigendom* yang dimaksudkan dalam ayat 7 Pasal 51 IS, yang mendapat peraturan dalam *S. 1926-121*. Tanah-tanah *agrarisch eigendom* jumlahnya tidak banyak, didaftar menurut ketentuan *S. 1873-38*.

Tanah-tanah *landerijenberzitrecht* oleh Gouw Giok Siong disebut *tanah-tanah tionghwa*, karena subyeknya terbatas pada golongan Timur Asing terutama golongan Cina. Masih ada tanah-tanah lain yang dikuasai dengan hak sewa. Ada yang untuk usaha perkebunan besar, tetapi yang terbanyak untuk usaha perkebunan rakyat, terutama diusahakan oleh penduduk Cina, yang dikenal dengan sebutan “tanah-tanah *H.O*” (*huur overeenkomst*).³¹

Setelah diundangkan UUPA, Hukum Tanah di Indonesia berdasarkan Hukum Adat sebagaimana terdapat dalam Konsiderans/Berpendapat dinyatakan oleh UUPA, bahwa “perlu adanya hukum agrarian nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah”. Juga, dalam Pasal 5 UUPA ada pernyataan, bahwa “Hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat”.

³¹ Ibid Halama 56

Hukum Tanah Adat yang murni berkonsepsi komunalistik, yang mewujudkan semangat gotong-royong dan kekeluargaan, yang diliputi suasana *religiøs*. Tanah merupakan tanah bersama kelompok territorial atau genealogic.

Hak-hak perorangan atas tanah secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bersama tersebut. Oleh karena itu, biarpun sifatnya pribadi, dalam arti penggunaannya untuk kepentingan pribadi dan keluarganya, berbeda dengan hak-hak dalam Hukum Tanah Barat, sejak dilahirkannya sekaligus dalam dirinya sudah terkandung unsur kebersamaan. Yang diwakili dengan hak-hak individual tersebut adalah sebagian dari tanah bersama, yang dalam kepustakaan disebut tanah ulayat.

Sifat komunalistik religiøs konsepsi Hukum Tanah Nasional (Indonesia) ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat 2 UUPA, yang menyatakan bahwa: Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Kalau dalam Hukum Adat tanah ulayat merupakan tanah-bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, maka dalam Hukum Tanah Nasional (Indonesia) semua tanah dalam wilayah Negara kita adalah tanah-bersama seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat 1). Pernyataan ini menunjukkan sifat komunalistik konsepsi Hukum Tanah Nasional kita. Unsur religiøs konsepsi ini ditunjukkan oleh pernyataan, bahwa bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada

bangsa Indonesia. Dalam konsepsi Hukum Adat sifat keagamaan Hak Ulayat masih belum jelas benar, dengan rumusan, bahwa tanah ulayat sebagai tanah-bersama adalah “peninggalan nenek-moyang” atau sebagai “karunia sesuatu kekuatan yang gaib”. Dengan adanya sila “Ketuhanan Yang Maha Esa” maka dalam Hukum Tanah Nasional, tanah yang merupakan tanah-bersama Bangsa Indonesia, secara tegas dinyatakan sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa. Dengan demikian sifat religiusnya menjadi benar.

Suasana religius Hukum Tanah Nasional tampak juga dari apa yang dinyatakan dalam Konsiderans/Berpendapat dan Pasal 5 UUPA, sebagai pesan atau peringatan kepada Pembuat Undang-Undang, agar dalam membangun Hukum Tanah Nasional jangan mengabaikan, melainkan harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Ini berarti pembangunan Hukum Tanah Nasional dilandasi konsepsi Hukum Adat, yang dirumuskan dengan kata-kata: Komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan.

4. Penguasaan Negara atas tanah³²

Kata “Seluruh” dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA: Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam wilayah Republik Indonesia adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia, menunjukkan bahwa tidak ada sejengkal tanah pun di Negara kita yang merupakan apa yang disebut “*res nullius*” (tanah tak ber-“tuan”). Sumber-sumber alam yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa tersebut merupakan salah satu unsur

³² Boedi Harsono II, *Ibid.* , halaman 229, 231, 232, 233 dan 234

pendukung utama bagi kelangsungan hidup dan peningkatan kemaksmuran Bangsa sepanjang masa. Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara disebut sebagai Modal Dasar Pembangunan Nasional (Penetapan MPR nomor II/MPR/1998). Maka, pemberian karunia tersebut harus diartikan pula sebagai mengandung Amanat, berupa beban tugas untuk mengelolanya dengan baik, bukan saja untuk generasi sekarang, melainkan juga untuk generasi-generasi akan datang.

Tugas kewajiban mengelola tersebut, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh Bangsa Indonesia, sebagai pemegang hak dan pengemban Amanat tersebut, pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Pemberian kuasa tersebut dituangkan oleh Wakil-wakil Bangsa Indonesia, saat dibentuknya Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945, dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dengan kata-kata Bumi dan air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Jelaslah bahwa dalam hubungannya dengan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, Negara bertindak dalam kedudukannya sebagai Kuasa dan Petugas Bangsa Indonesia. Dalam melaksanakan tugas tersebut, ia merupakan organisasi kekuasaan rakyat tertinggi. Yang terlibat sebagai Petugas Bangsa tersebut bukan hanya penguasa Legislatif dan Eksekutif saja, tetapi juga Penguasa Yudikatif.

Dalam Pasal 2 ayat (2) diberikan rincian kewenangan Hak Menguasai dari Negara berupa kegiatan:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang-angkasa;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang-angkasa;
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang-angkasa.

Sebagaimana dalam lingkup Hak Ulayat, dalam lingkup Hak Bangsa pun dimungkinkan para warganegara Indonesia, sebagai pihak yang mempunyai hak-bersama atas tanah-bersama tersebut, masing-masing menguasai dan menggunakan sebagian dari tanah-bersama itu secara individual, dengan hak-hak yang bersifat pribadi.

Menguasai dan menggunakan tanah secara individual berarti bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Tidak ada keharusan menguasainya bersama-sama dengan orang-orang lain secara kolektif, biarpun menguasai dan menggunakan tanah secara bersama dimungkinkan dan diperbolehkan. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: Atas dasar hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Kata-kata “baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum” menunjukkan bahwa dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional, tanah-tanah tersebut dapat dikuasai dan dipergunakan secara individual dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif.

Persyaratan bagi pemegang hak atas tanah yang menunjuk kepada perorangan, baik Warganegara Indonesia maupun orang-orang asing dan badan-badan hukum, juga menunjukkan prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individual tersebut (Pasal 21, 29, 36, 42 dan 45 UUPA).

Hak-hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi tersebut dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional mengandung unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan tersebut ada pada tiap hak atas tanah, karena semua hak atas tanah secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang merupakan hak-bersama. Lagipula tanah yang dihaki secara individual itu adalah sebagian dari tanah-bersama.

Hak-hak atas tanah yang langsung bersumber pada Hak Bangsa adalah apa yang disebut hak-hak primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, sebagai Petugas Bangsa. Hak-hak yang bersumber tidak langsung dari Hak Bangsa, adalah apa yang disebut dengan hak-hak sekunder, yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak primer, seperti hak sewa, bagi-hasil, gadai dan lain-lainnya.

Sifat pribadi hak-hak atas tanah yang sekaligus mengandung unsur kebersamaan atau kemasyarakatan tersebut, dalam Pasal 6 UUPA dirumusan dengan kata-kata: Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

5. Hak-Hak Atas Tanah³³

³³ Boedi Harsono II, *Ibid.* , halaman 323 - 326

a. Hak-hak atas tanah yang berasal dari perubahan atau konversi hak-hak yang lama atau berdasarkan Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, sebagaiberikut:

- a) Hak Eigendom menjadi Hak Milik, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi, konversinya menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun (Pasal 1 ayat (1) dan (3) UUPA);
- b) Hak Milik Adat, Hak Agrarisch Eigendom, Hak Grant Sultan dan yang sejenis menjadi Hak Milik, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi, konversinya menjadi Hak Guna Usaha, kalau tanahnya merupakan tanah-pertanian dan menjadi Hak Guna Bangunan, kalau tanahnya bukan tanah-pertanian. Keduanya dengan berjangka waktu 20 tahun (Pasal II UUPA);
- c) Hak Erfpacht untuk perkebunan besar menjadi Hak Guna Usaha, yang berlangsung selama sisa waktunya, tetapi selama-lamanya 20 tahun (Pasal III ayat (1) UUPA)
- d) Hak Erfpacht untuk perumahan dan Hak Opstal menjadi Hak Guna Bangunan, yang berlangsung selangselang selama sisa waktunya, tetapi selama-lamanya 20 tahun (Pasal IV UUPA);
- e) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan Hak Pakai yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, menjadi Hak Pakai, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana dipunyai oleh pemegang haknya pada tanggal 24 September 1960, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA (Pasal VI UUPA);
- f) Hak gogolan yang bersifat tetap menjadi Hak Milik, sedang yang tidak tetap menjadi Hak Pakai (Pasal VII UUPA).

Hak-hak atas tanah lama tersebut dapat dikonversikan sebagaimana ditentukan oleh UUPA setelah dilakukan pada waktu pemiliknya meminta haknya untuk didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau sejak tanggal 8 Oktober 1997 menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Konversinya sendiri telah terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960.

b. Hak-hak atas tanah yang “primer”, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tercipta karena pemberian oleh Negara, seperti yang juga disebut dalam Pasal 22, 31, 37 dan 41 UUPA.

Pemberian hak dilakukan dengan penerbitan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Pejabat yang berwenang, diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negari Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak atas tanah yang diberikan “lahir” pada saat selesai dibuatnya buku-tanah yang bersangkutan (Pasal 7 ayat (3) huruf b Peraturan Menteri Dalam Negari Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah). Kepada pemegang haknya diberikan surat tanda buktinya, berupa sertifikat hak. Sampai tanggal 8 Oktober 1997 menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

c. Pasal 22 ayat (1) UUPA menyebutkan tentang terjadinya Hak Milik menurut *Hukum Adat* .

Penjelasan UUPA disebut sebagai contoh terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat itu pembukaan tanah Ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Hingga sekarang Peraturan Pemerintah yang dimaksud belum ada.

6. Ruang Lingkup Hak Milik Atas Tanah

Pengertian yuridis Hak Milik terkait dengan tanah terdapat pada Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan

dalam Pasal 6³⁴. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain³⁴, atau dalam lain perkataan bahwa Hak Milik memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya³⁵ (mengingat Pasal 4 ayat (1) UUPA). Di dalam Penjelasan Pasal 20 UUPA juga telah dijelaskan bahwa kata-kata “terkuat dan terpenuhi” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya: paling)-kuat dan terpenuhi. Walau sedemikian terkuat dan terpenuhi, dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA tersebut, Hak Milik atas tanah harus mengingat

³⁴ Urip Santoso. 2016. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cet.4. Jakarta : Prenadamedia, halaman 92.

³⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*. Jakarta : Kencana, halaman 30.

ketentuan dalam Pasal 6, yang berbunyi: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Artinya bahwa dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.³⁶ Kemudian Hak Milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Pasal 20 ayat (2) UUPA. Urip Santoso membagi dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah³⁷, yaitu:

a. Beralih.

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

³⁶ Urip Santoso, Op, Cit halaman 93

³⁷ Ibid 56

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah iatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Dialihkan/pemindahan hak.

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepada BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Sedemikian besar hak yang diberikan oleh Negara melalui UUPA terhadap orang yang mempunyai Hak Milik atas tanah, maka pada Pasal 21 UUPA siapa orang yang berhak atas Hak Milik atas tanah tersebut diberikan. Demikian bunyi Pasal 21 UUPA sebagai berikut:

- 1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan-tanpa-wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Bahwa pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur

dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah

No. 38 Tahun 1963, yang terdiri dari:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958;
- c. Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial;

Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan Hak Milik atas tanah. Ini berarti UUPA memberikan pembatasan peralihan Hak Milik atas tanah. Agar Hak Milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa Hak Milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut.³⁸

Selain karena Hak Milik atas tanah diterima karena turun temurun, UUPA juga mengatur bagaimana keadaan-keadaan sehingga seseorang atau masyarakat dikatakan telah memiliki Hak Milik atas tanah yang terdapat pada Pasal 22 dan Pasal 26 ayat (1) UUPA, berturut-turut sebagai berikut:

³⁸ Kartini Muhjadi dan GunawanWidjaja Op, Cit halaman 31-32

Pasal 22

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Ketentuan undang-undang.

Pasal 26

- 1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Terkait dengan hal ini, Urip Santoso menjelaskan ada 3 cara yaitu³⁹:

- a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat.

Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah gilir galeng*, dan sistem *bluburan*. Yang dimaksud dengan lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.

³⁹ Urip Santoso, Op, Cit halaman 95-98

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam Hukum Adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik atas tanah.

Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

a. Hak Milik atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah.

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak miliki atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya Hak Milik atas tanah.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Prosedur dan persyaratan terjadinya Hak Milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

b. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal IV ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA). Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Penegasan Konversi yang berasal dari tanah milik

adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agaria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

1) Secara Originair.

Terjadinya Hak Milik Atas Tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan arena undang-undang.

2) Secara Derivatif.

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

7. Pendaftaran Tanah⁴⁰

Tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁴¹ (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah) menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) Dalam Pasal 1 diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftar tanah.

⁴⁰ Boedi Harsono II, *Op. Cit.*, halaman 469 -487

⁴¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan

satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sproradik*.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau missal.

Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah terdaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) ditentukan, bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai wajib daftar itu juga ada dalam Pasal 4 ayat (3).

Sebagaimana Pasal 97 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahkan diwajibkan mencocokkan lebih dahulu isi sertifikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum diperbolehkan membuat akta yang diperlukan.

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;

- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah). Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain. Yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

Dalam melaksanakan tugas tersebut menurut PP Pendaftaran Tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dalam Pasal 1 angka 24 PP Pendaftaran Tanah disebut PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh

Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pasal 8 PP Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia

Ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk.

Hal-hal mengenai pembentukan Panitia Ajudikasi serta susunan, tugas dan kewenangan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 18 s/d 54.

Menurut Pasal 1 angka 8 PP Pendaftaran Tanah Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran, hingga dengan demikian tidak akan mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan. Panitia terdiri atas seorang Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan 3 atau 4 orang anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, sedang yang ketiga (dan keempat) adalah Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan/atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan Panitia tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. Ketentuan ini memungkinkan Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah

setempat, dimasukkan dalam Panitia, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat. Dalam melaksanakan tugasnya Panitia dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi, yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk-Bentuk Pemalsuan Akta Sertifikat Hak Milik Tanah

Membuat sebuah surat yang isi seluruhnya atau isi pada bagian tertentu yang bertentangan dengan kebenaran atau palsu disebut dengan pemalsuan intelektual (*intelectueele valscheids*). Pemalsuan intelektual adalah pemalsuan terhadap isi suratnya. Perbuatan dalam pemalsuan intelektual bisa merupakan perbuatan membuat palsu surat dan juga bisa perbuatan memalsu surat.⁴²

Ada pula model membuat surat palsu dengan cara mengisi blanko yang sudah disediakan, namun mengisikan hal-hal atau keadaan yang tidak sebenarnya atau palsu. Perbuatan yang demikian ini juga termasuk permalsuan surat. Perbuatan mengisi lanko dengan tulisan yang isi yang tidak benar (*blancoseing*)juga masuk pengertian membuat surat palsu menurut Pasal 263 ini.⁴³

Selain itu terdapat surat palsu yang dibuat oleh seseorang yang mengatasnamakan (seolah-olah) surat iitu dibuat oleh seorang tertentu, bukan menggunakan nama sebenarnya si pembuat surat itu sendiri. Surat semacam ini juga merupakan surat palsu. Pemalsuan semacam ini disebut dengan “pemalsuan materiil” (*materiele valscheid*). Pasalnya surat bukan terletak pada isi surat tetapi pada nama orang (termasuk juga tanda tangan) si pembuat surat yang seolah-oleh dibuat oleh orang yang nama sebenarnya di dalam surat. Misalnya A membuat surat seolah-olah surat tersebut dibuat oleh atau berasal dari B, karena nama dan tanda tangan B dicantumkan dalam surat itu, namun sesungguhnya yang menandatangani adalah A sendiri dengan meniru tanda tangan B. Bisa juga

⁴² Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, *Loc. Cit.* , halaman 138

⁴³ *Ibid.* , h. 139.

tidak meniru tanda tangan B, tetapi membuat tanda tangan palsu dengan dikarang-karang seolah-olah tanda tangan B.⁴⁴

Pemalsuan surat mengenai nama dan tanda tangannya ini ada dua macam:⁴⁵

- a. Membuat dengan meniru tanda tangan seseorang yang sesungguhnya tidak ada orang yang mempunyai nama tersebut, atau tidak diketahui siapa orangnya. Nama orang ini dibuat fiktif atau dikarang-karang saja.
- b. Membuat surat dengan menggunakan nama orang lain yang dikenal tanpa sepengetahuan atau persetujuan si pemilik nama tersebut. Kemudian si pembuat surat membubuhkan tanda tangan orang itu dengan meniru atau seolah-olah tanda tangan tersebut merupakan tanda tangan orang yang namanya dicantumkan dalam surat itu.

Tanda tangan yang dimaksud di sini adalah termasuk tanda tangan dengan menggunakan cap/stempel tanda tangan. Begitu juga tanda tangan dengan menggunakan mesin “scanner”. Tanda tangan seperti itu bukanlah termasuk tanda tangan palsu, dan orang yang menggunakan cap/stempel tanda tangan atau menempatkan tanda tangan dengan mesin scanner bukan termasuk perbuatan meniru tanda tangan orang lain, dan bukanlah termasuk membuat surat palsu sebagaimana dalam Pasal 263 ayat (1). Alasannya, karena orang yang menggunakan cap/stempel tanda tangan atau dengan menggunakan mesin scanner membubuhkan tanda tangan bukan miliknya di atas surat tersebut, telah mendapat perintah atau persetujuan orang yang sebenarnya memiliki tanda tangan. Apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka tanda tangan tersebut termasuk tanda tangan palsu,

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ Ibid

dan orang yang menggunakan stempel tanda tangan atau mesin scanner tersebut dapat dipidana karena melanggar Pasal 263 ayat (1).⁴⁶

Mengenai bentuk-bentuk pemalsuan pada umumnya yang telah disampaikan di atas, khusus untuk pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah, harus memahami wujud dan sistematika penulisan serta penulisan dari sertifikat tanah hak milik. Sertifikat hak milik tanah wajib berisikan 2 bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur. Buku Tanah dan Surat Ukur tersebut dijadikan satu buku dan disampul (sampul luar, berwarna hijau, ukuran kwarto) menjadi sebuah dokumen dan diberi judul SERTIPIKAT⁴⁷ sebagai berikut:

Sampul sertifikat berwarna hijau muda, ukuran 21 cm x 28 cm atau ukuran kwarto, bertuliskan dalam huruf-huruf capital warna hitam: “BADAN PERTANAHAN NASIONAL” pada bagian atas, kemudiam di bawahnya ada gambar lambang negara RI yaitu Burung Garuda, kemudian “SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)” pada bagian tengah, selanjutnya “KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA” pada bagian bawah, dan paling bawah terdapat nomor Sertifikat yang menempati sederetan kotak-kotak kecil.

Nomor sertifikat (sama dengan nomor Buku Tanah), terdiri dari 14 digit. Dua digit pertama adalah nomor kode propinsi, dua digit kedua adalah nomor kode Kabupaten/Kota, dua digit ketiga adalah nomor kode kecamatan, dua digit keempat adalah nomor kode keluarahan/desa, satu digit kemudian adalah nomor kode nama/macam hak, dan lima digit terakhir adalah nomor hak.

⁴⁶ Ibid Halaman 140

⁴⁷ Herman Hermit, Loc Cit halaman 33

Bagian dalam sampul belakang sertifikat yang diterbitkan setelah 8 Oktober 1997 tertulis “Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan” yaitu bunyi dari pasal-pasal 17, 32, 36, 40 dan 42 PP 24/1997. Sedangkan pada sertifikat yang diterbitkan setelah 8 Oktober 1997 tertulis “Ketentuan-ketentuan P.P. 10 Tahun 1961 yang perlu diperhatikan” yaitu bunyi dari pasal-pasal 19, 20, 21, 22, 33, 42 dan 44 PP 10/1961.

a. Bagian Buku Tanah

Buku tanah merupakan dokumen yang menegaskan data keabsahan penguasaan/kepemilikan hak si pemegang sertifikat dan data keabsahan obyektif bidang tanah yang dikuasai/dimiliki si pemegang sertifikat. Menurut definisi formalnya, “Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya” (Pasal 1 butir 19 PP Pendaftaran Tanah). Buku tanah terdiri dari empat halaman ukuran kwarto (21cmx28cm), namun bisa ditambah apabila halaman terakhir sudah penuh diisi.

a) Halaman Satu

Halaman satu ini berwarna hijau, menggunakan garis pinggir warna hitam. Pada bagian paling atas bertuliskan warna hitam BADAN PERTANAHAN NASIONAL, kemudian dibawahnya lambang negara RI gambar Burung Garuda, selanjutnya berturut-turut tulisan: SERTIPIKAT, HAK; MILIK..... NO: 0234, PROPINSI: JAWA BARAT, KOTAMADYA: BANDUNG, KECAMATAN: UJUNG BERUNG, KELURAHAN: PASANGGRAHAN, dst.... Hingga paling bawah adalah nomor Buku Tanah (sama dengan nomor sertifikat).

b) Halaman Dua

Halaman dua diberi judul PENDAFTARAN PERTAMA, maksudnya adalah pendaftaran tanah pertama kali yaitu hasil proses cara pendaftaran tanah Sistematis ataupun cara pendaftaran tanah Sporadik. Halaman dua ini berisikan daftar data yuridis dan data fisik.

Halaman ini terdapat perbedaan antara pendaftaran tanah secara Sistematis dan pendaftaran tanah secara Sporadik. Halaman dua proses cara pendaftaran tanah sistematis, maka pada kotak g) PEMBUKUAN dan kotak h) PENERBITAN SERTIPIKAT ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan; sedangkan proses cara pendaftaran tanah sporadic ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan langsung.

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam kotak c) ASAL HAK, berisikan “Pengakuan dari Milik Adat”, sedangkan dalam kotak sama pada pendaftaran tanah secara sporadic tertulis (satu-satunya pernyataan yang tidak dicoret adalah) “Pemberian hak”. Sumber perbedaannya adalah pada asal-usul atau cara memperoleh haknya. Pada pendaftaran tanah secara sistematis asal tanah tersebut adalah tanah Milik Adat yang kemudian memperoleh pengakuan/penegasan/konversi dari Ketua Panitia Ajudikasi untuk menjadi Hak Milik sebelum tanah tersebut dibukukan/disertifikatkan. Sedangkan pada pendaftaran tanah secara sporadic asal tanahnya ada dua kemungkinan yaitu Tanah Negara atau peningkatan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, kemudian memperoleh Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang pemberian Hak Milik sebelum bidang tanah tersebut dibukukan/disertifikatkan.

Apabila asalnya tanah negara, maka sebelum Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak milik maka sudah pasti dasarnya

adalah pengajuan permohonan pemberian hak milik atas tanah negara secara tertulis yang dibuat dan disampaikan oleh pemilik tanah kepada pemerintah (yang dalam hal ini ialah Kakan Pertanahan). Apabila asal tanahnya adalah Hak Guna Bangunan atas nama pemilik tanah, maka yang terjadi adalah peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, proses demikian pun haruslah sebelumnya berdasarkan surat permohonan pemilik tanah kepada pemerintah (Kakan Pertanahan) sebagai dasar pemrosesan pemberian Hak Milik dari negara/pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam kotak g) dan h) adalah Ketua Panitia Ajudikasi sedangkan pendaftaran tanah secara sporadic kedua kotak tersebut ditandatangani langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Kotak b) Pendaftaran tanah secara sistematis terdapat/tertulis NIB (singkatan dari Nomor Identifikasi Bidang) terdiri dari 14 digit sebagaimana telah dijelaskan di atas, karena diterbitkan setelah berlaku/efektifnya PP 24/1997 yang sudah mengenal/mewajibkan adanya sistem penomoran identifikasi bidang tanah. Sedangkan pada pendaftaran tanah secara sporadic kotak b) tersebut berisikan Nama Jalan/Persil dan bukan NIB, karena diterbitkan berdasarkan PP 10/1961.

c) Halaman Tiga

Halaman tiga buku tanah berjudul PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN, yang diisi oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila terjadi setiap pendaftaran peralihan hak (seperti akibat jual beli atau hibah yang dikukuhkan oleh Akta dari PPAT atau akibat lelang, dll) atau pembebanan hak (seperti akibat hak tanggungan/gadai/hipotik) atau terjadinya

perbuatan hukum lainnya yang perlu dicatat menurut peraturan tentang pendaftaran tanah (seperti terjadinya sengketa yang belum kunjung terselesaikan).

Selama peristiwa pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak atau pencatatan yang disebabkan oleh perbuatan hukum pemilik tanah terhadap hak atas tanahnya itu belum ada, maka halaman tiga ini akan kosong. Perbuatan hukum pemilik tanah itu misalnya transaksi jual-beli, hibah, pewarisan, pembebanan dengan hak tanggungan (menjadikan tanah tersebut sebagai agunan untuk suatu pinjaman uang ke Bank, umpama), membebaninya dengan hak-hak atas tanah lainnya untuk pihak lain (misalnya membolehkan orang lain mendapatkan Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai di atas tanah Hak Milik tersebut), atau tanah tersebut sedang dalam keadaan dipersengketakan, dan masih banyak lagi bentuk perbuatan hukum yang bisa dilakukan oleh pemegang hak milik.

d) Halaman Empat

Halaman empat sama dan sejenis dengan halaman tiga. Halaman empat hanya boleh diisi apabila halaman tiga sudah penuh. Seandainya halaman empat pun sudah penuh, maka bisa ditambahkan halaman lima dan seterusnya yang fungsinya adalah sama yaitu untuk pencatatan pendaftaran peralihan hak dan pencatatannya lainnya.

b. Bagian Surat Ukur

Surat ukur merupakan dokumen yang menyatakan kepastian lokasi dan besaran-besaran obyektif (lokasi, batas dan luas) dari bidang tanah yang digambarkan yang dikuasai/dimiliki si pemegang sertifikat. Menurut definisi

formalnya, “Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian” (Pasal 1 butir 17 PP Pendaftaran Tanah).

Surat Ukur pada sertifikat hak milik atas tanah merupakan hasil salinan dari Peta Pendaftaran Tanah (biasanya pada cara pendaftaran tanah sistematis) atau dari hasil pengukuran bidang tanah (biasanya pada cara pendaftaran tanah sporadic). Pada sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961, Surat Ukur boleh digantikan oleh Gambar Situasi/GS, yang bersumber pada peta apa saja yang layak. Namun, setelah berlakunya PP Pendaftaran Tanah Gambar Situasi tidak diperkenankan lagi untuk menggantikan Surat Ukur.

Kandungan data dalam Surat Ukur bisa dibedakan menjadi dua jenis data, walaupun sama-sama merupakan data fisik. Jenis pertama adalah data uraian mengenai: Nomor Surat Ukur, lokasi (Desa/Kelurahan, Kabupaten/Kota, dan Propinsi); Nomor Peta Pendaftaran (yang menjadi sumber kutipan Surat Ukur), keadaan tanah, tanda-tanda batas, luas bidang tanah, penunjukan dan penetapan batas, pengesahan Kepala Kantor Pertanahan atau Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan pada cara pendaftaran tanah sistematis, dan keterangan pemisahan/penggabungan/penggantian sertifikat.

Jenis data kedua adalah peta bidang tanah (lengkap dengan penunjuk arah Utara sebagai orientasi) yang disertifikatkan dan bidang-bidang tanah lain sekitarnya yang berbatasan, yang dibubuhi nomor-nomor bidang tanah bersangkutan. Nomor ini sama dengan digit terakhir pada NIB dalam kotak b) halaman 2 pada Buku Tanah. Garis batas untuk bidang tanah bersangkutan dicetak lebih tebal. Skala peta bisa satu berbanding 500 (1:500) atau bisa juga satu

berbanding 1000 (1:1000) atau lainnya disesuaikan dengan ruang gambar/kertas yang tersedia, dan kalau terpaksa boleh juga dengan menggunakan salinan Peta Pendaftaran (skalanya bisa 1:1000 atau 1:2000 atau 1:5000).

Yang menarik bagi kita juga adalah adanya nomor Buku Tanah pada lembar pertama Surat Ukur ini, pencantuman nomor tersebut memang diperlukan sebagai data penghubung antara Surat Ukur dan Buku Tanah, sebagaimana halnya terdapatnya nomor Surat Ukur pada kotak e) halaman dua Buku Tanah sebagai penghubung Buku Tanah dan Surat Ukur. Adanya data penghubung antara bagian /file ini merupakan keharusan dalam sistem basis data apapun, termasuk pada sistem basis data pengelolaan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat.

B. Proses Penyidikan Pemalsuan Akta Sertifikat Hak Milik Tanah

Sebagai hukum pidana formil, KUHAP telah menentukan bagaimana cara untuk mempertahankan hukum pidana materil (KUHP) termasuk mekanism⁴⁸ penyidikan. Artinya tata cara penyidikan tindak pidana tidak terdapat perbedaan antara tindak pidana yang satu dengan yang lain kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Namun, sedikit berbeda dengan tindak pidana pemalsuan surat, termasuk pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah, KUHAP telah mengatur sedemikian rupa yang diatur dalam Bab V Bagian Kelima (Pemeriksaan Surat) mulai dari Pasal 47 sampai dengan Pasal 49, sebagian lagi diatur dalam Bab XIV Bagian Kedua (Penyidikan) yang terdiri dari Pasal 131 dan Pasal 132. Oleh karena

itu, cara penguraian yang dilakukan penulis dititikberatkan pada hal-hal pokok terkait dengan tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik.

⁴⁸ Mekanisme adalah cara kerja suatu organisasi (perkumpulan dan sebagainya) dalam Kamus Besar Indonesia Kamus Versi Onlie/Daring (dalam jaringan), *Loc. Cit.*

Yang berwenang melakukan pemeriksaan surat palsu atau tulisan palsu ialah pejabat penyidik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 132 ayat (1) KUHAP sebagai berikut: “Dalam hal diterima pengaduan bahwa sesuatu surat atau tulisan palsu atau dipalsukan atau diduga palsu oleh penyidik, maka untuk kepentingan penyidikan, oleh penyidik dapat dimintakan keterangan mengenai hal itu dari orang ahli”. Pasal tersebut menentukan hak dan wewenang penyidik untuk memeriksa surat atau tulisan palsu yaitu ketika penyidik menerima pengaduan dari seseorang tentang adanya surat atau tulisan palsu atau dipalsukan, terbit hak penyidik melakukan pemeriksaan atas pengaduan dimaksud.⁴⁹

1. Apabila surat atau tulisan palsu atau yang dipalsukan itu langsung dibawa dan diserahkan pengadu kepada penyidik, tata cara pemeriksaan yang dapat dilakukan:
 - a. Memeriksa sendiri kebenarannya, apakah surat atau tulisan itu palsu atau dipalsukan;

Dalam hal ini penyidik yang menangani perkara sendiri yang menentukan keaslian sertifikat hak milik tanah tersebut, apakah ada pemalsuan dari nama, tanda tangan, cap/stempel, atau hasil *scanner* dan dari sistematika penulisan sertifikat tanah hak milik dari Buku Tanah dan Surat Ukur sebagaimana telah dijelaskan penulis diatas. Penentuan keaslian sertifikat ini dilakukan penyidik secara kasat mata atau membandingkan sertifikat yang diduga dipalsukan dengan sertifikat lain yang asli.

⁴⁹ M. Yahya Harahap, *Loc. Cit.*, halaman 320

- b. Jika memerlukan bantuan ahli, penyidik dapat minta keterangan tentang keabsahan surat atau tulisan itu dari “seorang ahli” yang mempunyai keahlian khusus untuk itu.
2. Laboratorium Forensik Kepolisian Negara Republik Indonesia⁵⁰;
- Untuk pemeriksaan sertifikat hak milik tanah melalui Laboratorium Forensik Kepolisian Pasal 9 ayat (1) Perkap Laboratorium Forensik telah menentukan pihak-pihak yang dapat mengajukan pemeriksaan tersebut yaitu 1) Penyidik Polri; 2) PPNS; 3) Kejaksaan; 4) Pengadilan; 5) POM TNI; dan 6) Instansi lain sesuai dengan lingkup kewenangannya. Dan pada ayat (2) huruf c angka 1 dan 2 ditentukan hal-hal yang dapat diperiksa oleh Laboratorium Forensik Kepolisian yaitu tanda tangan, tulisan tangan, material dokumen, produk cetak (cap stempel, belangko, materai, tulisan ketik, dan tulisan cetak). Pasal 10 ayat (1) Perkap Laboratorium Forensik menetapkan tata cara permintaan pemeriksaan laboratories kriminalistik barang bukti yaitu:
- a) Kepala kesatuan kewilayahan atau kepala/pimpinan instansi, mengajukan permintaan pemeriksaan laboratories kriminalistik barang bukti secara tertulis kepada Kalabfor Polri, dengan menjelaskan maksud dan tujuan pemeriksaan; dan
- b) Permintaan tertulis tersebut wajib dilengkapi persyaratan formal dan teknis sesuai dengan jenis pemeriksaan.

⁵⁰ Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Tata Cara dan Persyaratan Permintaan Pemeriksaan Teknis Kriminalistik Tempat Kejadian Perkara dan Laboratorium Kriminalistik Barang Bukti Kepada Laboratorium Forensik Kepolisian Negara Republik Indonesia (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 311) [selanjutnya disebut Perkap Laboratorium Forensik].

Persyaratan formal dan teknis untuk pemeriksaan barang bukti dokumen yang di maksud Pasal 10 ayat (1) huruf b disebutkan dalam Pasal 80, Pasal 81 dan Pasal 82, berturut-turut sebagai berikut:

Pasal 80 Perkap Laboratorium Forensik

- 1) Pemeriksaan barang bukti dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 wajib memenuhi persyaratan formal sebagai berikut:
 - a. Permintaan tertulis dari kepala kesatuan kewilayahan atau kepala/pimpinan instansi;
 - b. Laporan polisi;
 - c. BAP (Berita Acara Pemeriksaan) saksi/tersangka atau laporan kemajuan;
 - d. BA (Berita Acara) pengambilan, penyitaan dan pembungkusan barang bukti; dan
 - e. Otentikasi dokumen pembanding.
- 2) Pemeriksaan barang bukti dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 wajib memenuhi persyaratan teknis sebagai berikut:
 - a. Dokumen asli yang dikirimkan adalah dokumen asli bukan merupakan tindasan karbon, faks atau fotokopi;
 - b. Dokumen bukti dilengkapi dengan dokumen pembanding *collected* dan *requested* yang valid;
 - c. Dokumen bukti berupa fotokopi hanya dapat diperiksa apabila tujuan pemeriksaan adalah untuk mengetahui apakah dokumen bukti merupakan fotokopi dari dokumen pembanding;

- d. Untuk pemeriksaan fisik dokumen antara lain penghapusan, perubahan, penambahan/penyisipan atau ketidakwajaran lainnya cukup dikirim dokumen buktinya saja; dan
- e. Seluruh dokumen dikumpulkan dalam 1 (satu) amplop, tidak boleh dilipat, dibungkus, diikat, disegel, dan segera dikirim ke Lapfor Polri.

Pasal 81 Perkap Laboratorium Forensi

- 1) Dokumen pembanding *collected* yang valid sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf b adalah dokumen pembanding yang dikumpulkan dari dokumen yang sudah ada/pernah dibuat sebelumnya:
 - a. Keabsahan dokumen diakui oleh pembuat dokumen (apabila masih hidup);
 - b. Tahun pembuatan diusahakan berada dalam waktu 5 (lima) tahun sebelum/sesudah tahun pembuatan dokumen bukti, diutamakan yang mendekati atau sama dengan tahun dokumen bukti; dan
 - c. Kondisi pembuatannya diusakan sama dengan kondisi pembuatan dokumen bukti, misalnya : alat tulis yang digunakan, posisinya di atas materai atau tidak dan lain-lain; dan
 - d. Paling sedikit 3 (tiga) buah pembanding yang memiliki unsur grafis yang konstan.
- 2) Dokumen *pembanding Requested* yang valid sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf b adalah dokumen pembanding yang dibuat di hadapan penyidik.
 - a. Pembuatannya diusahakan dalam kondisi yang sama dengan pembuatan dokumen bukti, missal : alat tulis yang digunakan, alas

untuk menulis, ruang tanda tangan, posisinya diatas materai atau tidak dan lain-lainnya; dan

- b. Paling sedikit 6 (enam) buah pembanding yang memiliki unsur grafis yang konstan.

Persyaratan formal dan teknis untuk pemeriksaan barang bukti produk cetak pada Pasal 84 sama dengan persyaratan formal dan teknis untuk pemeriksaan barang bukti dokumen. Persyaratan lain untuk pemeriksaan barang bukti produk cetak terdapat pada Pasal 85 sebagai berikut:

- 1) Produk cetak pembanding *collected* yang valid sebagaimana dalam Pasal 84 ayat (2) huruf b adalah produk cetak pembanding yang dikumpulkan dari dokumen yang sudah ada/pernah dibuat sebelumnya, antara lain:

- a. Produk cetak pembanding *collected* cap stempel:

1. Cap stempel yang terdapat pada arsip-arsip dokumen paling sedikit 3 (tiga) buah;
2. Tahun pembuatan dokumen diusahakan sama atau berdekatan dengan tahun pembuatan cap stempel bukti; dan
3. Apabila tidak didapatkan cap stempel pembanding, dapat dikirimkan stempel dan bantalannya yang diduga digunakan untuk cap stempel bukti.

- b. Produk cetak pembanding *collected* cetakan/blanko:

1. Cetakan/blanko asli paling sedikit 3 (tiga) buah; dan atau
2. Cetakan/blanko specimen sebanyak 1 (satu) buah.

- c. Produk cetak pembanding *collected* tulisan ketik:

1. Diambil dari arsip-arsip surat atau dokumen resmi;

2. Paling sedikit 3 (tiga) lembar; dan
 3. Apabila tidak dapat diperoleh arsip-arsip surat atau dokumen resmi, maka dapat dikirmkan mesin ketiknya.
- d. Produk cetak pembanding *collected* tulisan cetak:
1. Diambil dari hasil cetakan yang sudah ada; dan
 2. Paling sedikit 3 (tiga) lembar.
- 2) Dokumen pembanding *requested* yang valid sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (2) huruf b adalah dokumen pembanding yang dibuat di hadapan penyidik, yaitu:
- a. Produk cetak pembanding *requested* cap stempel;
1. Contoh cap stempel dibuat pada kertas putih HVS (kertas ketik) dengan warna tinta diusahakan sama dengan cap stempel bukti; dan
 2. Paling sedikit 5 (lima) buah.
- b. Produk cetak *pembanding requested* cetakan/blanko tidak diperlukan;
- c. Produk cetak pembanding *requested* tulisan ketik;
1. Format tulisan ketik contoh dibuat sama seperti tulisan ketik bukti, contoh: mengetik suatu artikel atau mengetik semua huruf, angka dan tanda baca, pada mesin ketik; dan
 2. Paling sedikit 3 (tiga) lembar.
- d. Produk cetak pembanding *requested* tulisan cetak;
1. Contoh tulisan cetak dibuat pada kertas dan dengan tinta yang diusahakan sama dengan tulisan cetak bukti, sehingga diperoleh kualitasnya sama dengan tulisan cetak bukti; dan
 2. Paling sedikit 3 (tiga) lembar.

3. Kepala Badan Pertanahan Nasional;

Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah menentukan bahwa penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional, pada tingkat Kabupaten/Kotemadya kantor Badan Pertanahan dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan.

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Peraturan Pembuat Akta Tanah⁵¹ pada Pasal 37 s/d 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama) dan Pasal 62 (sanksi administrative jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Pasal 29 ayat (1) Perkap Manajemen Penyidikan⁵² Surat panggilan untuk menghadirkan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penyidik dapat diberikan secara langsung atau melalui instansi, namun pada ayat (2) sebelum surat panggilan tersebut dikirim, demi kelancaran pemeriksaan, penyidik melakukan koodinasi dengan ahli guna keperluan:

1. Memberikan informasi awal tentang perkara yang sedang

disidik;

⁵¹ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Lembaran Negara Nomor 5893).

⁵² M. Yahya Harahap, *Loc. Cit.*, halaman 146 – 148

2. Memberikan informasi tentang penjelasan yang diharapkan dari ahli; dan
3. Untuk menentukan waktu dan tempat pemeriksaan saksi.

Apabila ahli bersedia hadir untuk memberikan keterangan tanpa surat panggilan, surat panggilan dapat dibuat dan ditandatangani oleh penyidik dan ahli, sesaat sebelum pemeriksaan dilakukan (Pasal 30 Perkap Manajemen Penyidikan). Penyidik dalam memeriksa keterangan ahli Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, harus memperhatikan 2 cara yaitu⁵³:

- a . Keterangan Langsung di Hadapan Penyidik.

Dalam hal ini ahli dipanggil menghadap penyidik untuk memberi keterangan “langsung” di hadapan pemeriksaan penyidik, sesuai dengan keahlian khusus yang dimilikinya.

4. Sifat keterangan yang diberikan menurut “pengetahuan”. Jadi, Berbeda dengan keterangan saksi. Keterangan saksi berupa apa yang ia lihat, ia dengar atau ia alami sendiri dengan menyebut alasan pengetahuannya. Sedang sifat keterangan ahli, semata-mata didasarkan pada “pengetahuan” yang khusus dimiliki sesuai dengan bidang keahliannya.
5. Sebelum dilakukan pemeriksaan mengucapkan “sumpah” atau “janji”. Mengangkat sumpah atau mengucapkan janji di muka penyidik, yang berisi:

⁵³ Pasal 65 ayat (2) Perkap Manajemen Penyidik

bahwa ia akan memberi keterangan “menurut pengetahuannya” yang sebaik-baiknya (Pasal 120 ayat (2) KUHAP). Kemudian penyidik/penyidik pembantu menuangkan keterangan yang diberikan ahli ke dalam berita acara pemeriksaan ahli⁴⁹. Sumpah atau janji merupakan perbedaan antara ahli dengan saksi. Jika ahli harus “bersumpah” atau mengucapkan janji sebelum memberi keterangan, sebaliknya prinsip pemeriksaan saksi dimuka penyidik, “tidak disumpah”.

6. Ahli dapat menolak untuk memberikan keterangan yang diminta apabila harkat martabat, pekerjaan atau jabatannya mewajibkannya menyimpan rahasia (Pasal 120 ayat (2) KUHAP)

b. Bentuk Keterangan Tertulis.

Pendapat ahli yang dimintakan penyidik dituangkan dalam “bentuk tertulis” diatur dalam Pasal 133 KUHAP. Cara meminta keterangan kepada ahli dengan “tertulis”. Dalam surat permintaan keterangan, penyidik menyebutkan tegas pemeriksaan apa yang dikehendaki penyidik kepada ahli. ⁴⁹ Pasal 65 ayat (2) Perkap Manajemen Penyidikan.

Akan tetapi, apabila surat palsu atau tulisan palsu yang diadakan itu berada pada tangan orang lain, dan untuk pemeriksaan selanjutnya penyidik memerlukan penyitaan atas surat tersebut, untuk itu dia harus menempuh prosedur biasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 129

KUHAP, setelah lebih dulu mendapat “surat izin” dari Ketua Pengadilan Negeri setempat⁵⁴.

Dalam keadaan timbul dugaan kuat tentang adanya surat palsu atau yang dipalsukan maka dalam rangka tindakan penyidikan:⁵⁵

- a. Penyidik meminta “surat izin” dari Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Di sini cukup surat izin, bukan surat izin khusus.

- b. Dengan kekuatan surat izin Ketua Pengadilan Negeri, penyidik:
 - 1) Dapat mendatangi pejabat penyimpanan umum di tempat mana surat asli yang dipalsukan itu disimpan. Yang dimaksud dengan pejabat penyimpanan umum dalam ketentuan ini, dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 132 ayat (2), yang berbunyi: “Yang dimaksud dengan pejabat penyimpanan umum antara lain adalah pejabat yang berwenang dari arsip negara, catatan sipil, balai harta peninggalan, notaries sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Termasuk juga Kepala Kantor Pertanahan Nasional yang mendapat wewenang dari undang-undang UUPA dan PP Pendaftaran Tanah.
 - 2) Di samping dapat mendatangi, penyidik dapat juga “meminta” kepada pejabat penyimpanan umum supaya mengirimkan “surat asli” yang disimpannya kepada penyidik. Surat asli yang diminta tersebut akan dipergunakan penyidik sebagai bahan perbandingan dengan surat palsu atau yang dipalsukan yang ada di tangan penyidik.

⁵⁴ M. Yahya Harahap, *Loc. Cit.*, halaman 146 – 148.

⁵⁵ *Ibid*

- 3) Jika surat atau daftar yang diminta penyidik kepada pejabat penyimpanan umum tidak dipenuhi atau tidak dikirimkan sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam surat permintaan, dan kelalaian atau penolakan pengiriman tadi tanpa alasan yang sah, penyidik berwenang “mengambil langsung” surat atau daftar itu dari tangan pejabat penyimpanan umum.
- 4) Atas penerimaan pengiriman surat atau daftar tadi dari pejabat penyimpanan umum kepada penyidik, untuk itu penyidik harus menyerahkan “tanda penerimaan”.
- 5) Kewajiban pejabat penyimpanan umum terhadap permintaan penyidik dalam pemeriksaan surat palsu atau yang dipalsukan, antara lain:
 - a) Pejabat penyimpanan umum “wajib” mengirimkan “surat asli” yang disimpannya itu kepada penyidik yang meminta. Apabila dialai atau ingkar untuk mengirimkan tanpa alasan yang sah, penyidik dapat langsung mengambilnya dari tempat penyimpanan.
 - b) Apabila surat atau daftar asli yang diminta tersebut merupakan bagian yang tak terpisahkan dari bagian aslinya, pejabat penyimpanan umum harus mengirimkan keseluruhannya, sesuai dengan jangka waktu yang disebutkan dalam permintaan penyidik.
 - c) Disamping itu, apabila pejabat penyimpanan umum memenuhi permintaan pengiriman surat asli dimaksud kepada penyidik,

harus membuat “salinan surat asli” sebagai pengganti yang asli, selama surat aslinya masih belum kembali dari tangan penyidik.

d) Di bagian bawah surat salinan tersebut, pejabat penyimpan umum membuat catatan berupa penjelasan sebab-sebab dibuatnya surat salinan yang bersangkutan.

6) Biaya yang diperlukan dalam penyelesaian pemeriksaan surat palsu.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 132 ayat (6) KUHAP, semua pengeluaran biaya untuk penyelesaian tersebut baik yang merupakan biaya pembuatan surat salinan dan biaya pengiriman dibebankan sepenuhnya sebagai biaya perkara.

Apabila dalam Pasal 132 ayat (1) KUHAP mengatur tentang penyidikan pemalsuan surat karena diawali dengan pengaduan, bagaimana bila penyidikan tindak pidana pemalsuan surat diawali dengan tertangkap tangan. Sebagaimana telah dinyatakan penulis di awal sub bab ini, bahwa KUHAP tidak mengatur penyidikan satu per satu tindak pidana. Tetapi berlaku untuk semua tindak pidana kecuali dikatakan lain oleh undang-undang.

Tertangkap tangan atau *heterdaad* (*ontdekking op heterdaad*) seperti yang dijelaskan Pasal 1 butir 19 adalah tertangkapnya seseorang pada waktu:

1. Sedang melakukan tindak pidana atau tengah melakukan tindak pidana, pelaku dipergoki oleh orang lain.
2. Atau dengan segera sesudah beberapa saat tindak pidana itu dilakukan.⁵⁶ Perkap Manajemen Penyidikan pada Pasal 34 ayat (1), (2), (3) dan (4) yang mengatur mekanisme dalam hal tertangkap tangan, tindakan penangkapan dapat dilakukan oleh petugas dengan tanpa dilengkapi surat perintah penangkapan atau surat perintah tugas. Petugas tersebut setelah melakukan penangkapan segera menyerahkan tersangka dan barang bukti kepada penyidik/penyidik pembantu kepolisian terdekat. Berdasarkan Pasal 111 ayat (2) KUHAP, setelah menerima penyerahan tersangka penyidik atau penyidik wajib segera melakukan pemeriksaan dan tindakan lain dalam rangka penyidikan karena tersangka berhak segera mendapat pemeriksaan oleh penyidik dan selanjutnya dapat diajukan kepada penuntut umum (Pasal 50 ayat (1) KUHAP). Penyidik/penyidik pembantu tersebut setelah menerima penyerahan tersangka dan barang bukti wajib membuat berita acara penerimaan/penyerahan dan berita acara penangkapan. Apabila yang melakukan tangkap tangan adalah penyidik/penyidik pembantu, penyidik/penyidik pembantu tersebut wajib segera membuat berita acara penangkapan.

⁵⁶ Ibid

Setelah melakukan penangkapan, penyidik/penyidik pembantu wajib membuat berita acara penangkapan sekurang-kurangnya memuat: (Pasal 40 ayat (1) Perkap Manajemen Penyidikan)

1. Nama dan identitas penyidik/penyidik pembantu yang melakukan penangkapan;
2. Nama identitas yang ditangkap;
3. Tempat, tanggal dan waktu penangkapan;
4. Alasan penangkapan, uraian perkara dan/atau pasal yang dipersangkakan; dan
5. Keadaan kesehatan orang yang ditangkap.

Setelah melakukan penangkapan, penyidik/penyidik pembantu wajib: (Pasal 40 ayat (2) Perkap Manajemen Penyidikan)

1. Menyerahkan 1 (satu) lembar surat perintah penangkapan kepada tersangka dan mengirimkan tembusannya kepada keluarga;
2. Wajib memeriksa kesehatan tersangka dan sedapat mungkin dilakukan dokumentasi/foto dan visum et repertum; dan
3. Terhadap tersangka dalam keadaan sakit, penyidik segera menghubungi dokter/petugas untuk memberi pelayanan medis dan membuat berita acara tentang kondisi kesehatan tersangka.

Terhadap sertifikat hak milik tanah yang dipalsukan oleh pelaku tindak pidana pemalsuan penyidik akan melakukan penyitaan untuk keperluan

penyidikan. Menurut Pasal 1 angka 16 KUHAP Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.

Dalam melakukan penyitaan hanya penyidik yang dapat melakukannya (Pasal 38 ayat (1) KUHAP) atau penyidik pembantu (Pasal 60 Perkap Manajemen Penyidikan) dan atas perintah penyidik penyelidik juga dapat melakukan penyitaan (Pasal 5 ayat (1) huruf b angka 1 KUHAP). Objek dari tindakan penyitaan yang dilakukan penyidik adalah (Pasal 39 ayat (1) dan (2) KUHAP):

1. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebahagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana;
2. Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
3. Benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana;
4. Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana;
5. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.
6. Benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili perkara pidana, sepanjang memenuhi ketentuan ayat (1).
7. Dalam hal tertangkap tangan penyidik dapat menyita benda dan alat yang ternyata atau yang patut diduga telah dipergunakan untuk melakukan

tindak pidana atau benda lain yang dapat dipakai sebagai barang bukti (Pasal 40 KUHAP).

8. Dalam hal tertangkap tangan penyidik berwenang menyita paket atau surat atau benda yang pengangkutannya atau pengirimannya dilakukan oleh antar pos dan telekomunikasi, jawatan atau perusahaan komunikasi atau angkutan, sepanjang paket, surat atau benda tersebut diperuntukan bagi tersangka atau yang berasal daripadanya dan untuk itu kepada tersangka dan atau kepada pejabat kantor pos dan telekomunikasi, jawatan atau perusahaan komunikasi atau angkutan yang bersangkutan, harus diberikan surat tanda penerimaan (Pasal 41 KUHAP).

Bentuk dan tata cara penyitaan yang dilakukan oleh penyidik, M. Yahya Harahap⁵⁷ menjelaskannya ke dalam 6 bentuk, 2 diantaranya terkait dengan bentuk dan tata cara penyitaan terhadap surat yaitu:

1. Penyitaan surat atau tulisan lain;

Penyitaan surat secara tidak langsung melalui perintah penyidik seperti yang diatur dalam Pasal 42 ayat (2) KUHAP. Maka pada Pasal 43 KUHAP, diatur pula bentuk dan cara penyitaan surat-surat lain di luar surat-surat yang disebut pada Pasal 41 dan Pasal 42 ayat (2) KUHAP.

Yang dimaksud dengan surat atau tulisan lain pada Pasal 43 adalah surat atau tulisan yang “disimpan” atau “dikuasai” oleh orang tertentu, di mana orang tertentu yang menyimpan atau menguasai surat itu, “diwajibkan merahasiakannya” oleh undang-undang. Misalnya, seorang notaries adalah pejabat atau orang tertentu yang menyimpan dan menguasai akta testamen,

⁵⁷ Ibid

dan oleh undang-undang diwajibkan untuk merahasiakan isinya. Akan tetapi harus diingat, kepada kelompok surat atau tulisan ini tidak termasuk surat atau tulisan yang menyangkut “rahasia negara”. Surat atau tulisan yang menyangkut rahasia negara “tidak takluk” kepada ketentuan Pasal 43 KUHAP. Oleh karena itu, Pasal 43 tidak dapat diperlakukan sepanjang tulisan atau surat yang menyangkut rahasia negara. Atau kalau dibalik, Pasal 43 hanya dapat diterapkan terhadap surat dan tulisan yang “tidak” menyangkut rahasia negara. Mengenai syarat dan cara penyitaannya:

- Hanya dapat disita atas persetujuan mereka yang dibebani kewajiban oleh undang-undang untuk merahasiakan. Misalnya akta notaries atau sertifikat, hanya dapat disita atas persetujuan notaries atau pejabat agrarian yang bersangkutan,
- Atas “izin khusus” Ketua Pengadilan Negeri, jika tidak ada persetujuan dari mereka.

Jika mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakan surat atau tulisan itu “setuju atas penyitaan” yang dilakukan penyidik, penyitaan dapat dilakukan “tanpa surat izin” Ketua Pengadilan Negeri. Akan tetapi, kalau mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakan “tidak setuju” atas penyitaan yang akan dilakukan penyidik, dalam hal seperti ini penyitaan hanya dapat dilakukan “atas izin khusus” Ketua Pengadilan Negeri setempat.

2. Penyitaan minuta akta notaries berpedoman kepada surat Mahkamah Agung/Pemb/3429/86 dan Pasal 43 KUHAP.

Mengenai masalah ini dapat dikemukakan pedoman berikut:

- a. Ketua Pengadilan Negeri harus benar-benar mempertimbangkan “relevansi” dan “urgensi” penyitaan secara objektif berdasar Pasal 39 KUHAP.
- b. Pemberian izin khusus Ketua Pengadilan Negeri atas penyitaan Minuta Akta Notaris, berpedoman kepada petunjuk teknis dan operasional yang digariskan dalam Surat MA No. MA/Pemb/3429/86 (12 April 1986), antara lain menjelaskan:
 - Pada prinsipnya minuta akta menurut Pasal 40 PJN hanya boleh diperlihatkan atau diberitahu kepada orang yang berkepentingan langsung. Sehubungan dengan itu, notaris berada dalam posisi sulit menghadapi proses pidana yang dihadapkan kepadanya.
 - Ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 KUHAP, lebih tinggi tingkatannya dari PJN, oleh karena itu, apa yang diatur dalam Pasal 40 PJN selayaknya tunduk kepada penyitaan yang diatur dalam KUHAP.
 - Selanjutnya, Minuta Akta yang disimpan oleh notaris, pada umumnya dianggap sebagai arsip negara.
- c. Oleh karena Minuta Akta ditafsirkan berkedudukan sebagai Arsip Negara atau melekat padanya “rahasia jabatan” notaris, pemberian izin oleh Ketua Pengadilan Negeri, merujuk kepada ketentuan Pasal 43 KUHAP: penyitaan harus berdasar Izin Khusus Ketua Pengadilan Negeri.

Dari penjelasan di atas dapat dikemukakan petunjuk sebagai pedoman:

- a. Tidak tepat pendapat yang menyatakan Minuta Akta tidak bisa disita,
- b. Berdasarkan Pasal 43 KUHAP dikaitkan dengan Surat Mahkamah Agung No. MA/Pemb/3429/86 (12 April):

- 1) Penyidik dapat meminta izin kepada Ketua Pengadilan Negari untuk menyita Minuta Akta,
- 2) Untuk itu, Ketua Pengadilan Negari mengeluarkan Izin Khusus yang dituangkan dalam Penetapan.

Namun penyitaan dalam hal ini tidak terlepas kaitannya dengan kewajiban notaris menyimpan Minuta dimaksud, sehingga wujud penyitaan yang dibenarkan terbatas pada kebolehan penyidik untuk “menyalin” atau memfotokopinya.

C. Hambatan yang Dihadapi Polrestabes Medan Dalam Memproses Penyidikan Pemalsuan Akta Sertifikat Hak Milik Tanah

Melaksanakan perintah undang-undang dalam melakukan penyidikan tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah, penyidik kepolisian menghadapi beberapa hambatan yang kemudian penulis padukan dengan literature, sebagai berikut:

1. Faktor Hukum

Ketentuan peraturan yang mengatur tentang tindakan penyidikan oleh penyidik tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kemajuan Negara Republik Indonesia. Namun Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan adanya Peraturan Kapolri Nomor 14 Tahun 2012 tentang Manajemen Penyidikan Tindak Pidana, yang dibentuk namun tetap berpatokan pada KUHAP, sebagai suatu upaya kepolisian yang dilakukan untuk mengantisipasi perkembangan-perkembangan tindak pidana yang terjadi, tidak menunggu diadakan perubahan perundang-undangan.

2. Faktor Sumber Daya Manusia

Jenjang pendidikan memainkan peranan yang sangat vital dalam membentuk kualitas seseorang. Idealnya seseorang yang berkualitas pendidikan yang baik akan tergambar melalui perilaku orang tersebut. Dalam konteks ini, seorang polisi dituntut untuk dapat memahami modus operandi kejahatan yang terus berkembang dan mengetahui perangkat hukum yang hendak diancamkan kepada pelaku tindak pidana. Untuk melakukannya maka kualifikasi pendidikan sangat dibutuhkan. Sebagai contoh ketika seorang melapor terjadinya pemalsuan sertifikat tanah apakah penyidik akan menetapkan pasal pemalsuan surat atau penipuan.

3. Rumitnya prosedur untuk penyidikan Pejabat.

Pemeriksaan pada pejabat berbeda dengan pemeriksaan yang dilakukan kepolisian pada orang yang tidak mempunyai kedudukan atau jabatan, sebab pemeriksaan pejabat memerlukan izin tertentu. Terhambatnya proses penyidikan terhadap pejabat Negara mempengaruhi proses penyidikan terhadap tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah. Terutama ketika penyidik memanggil Kepala Badan Pertanahan Negara sebagai saksi untuk diminta keterangannya.

4. Faktor Keterangan Tersangka dan Saksi

Dalam proses penanganan perkara tindak pidana pemalsuan sertifikat tanah, keterangan dari tersangka sangat diperlukan dalam pelaksanaan penyidikan guna mencapai suatu kepastian hukum. Namun, salah satu hal yang menyulitkan penyidik ialah keterangan tersangka pada saat pemeriksaan terkadang memberikan keterangan yang berbelit-belit sehingga membingungkan pihak penyidik dalam melakukan proses penyidikan terhadap kasus tersebut.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bahwa bentuk-bentuk pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah tidak hanya berupa pemalsuan isi, nama, tanda tangan, cap/stempel saja, namun dapat dilakukan pemalsuan terhadap sistematika dan wujud dari sertifikat tanah hak milik itu sendiri, yaitu pada Buku Tanah dan Surat Ukur.
2. Bahwa mekanisme penyidikan terhadap tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah tidak berbeda dengan tindak pidana lainnya. Perbedaan dari penyidikan terhadap tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah adalah upaya-upaya penyidik dalam membuat terang perkara yaitu memanggil Kepala Badan Pertanahan Nasional di wilayah tanah yang sertifikatnya diduga dipalsukan untuk dimintai keterangannya sebagai saksi atau saksi ahli dan melakukan penelitian terhadap akta sertifikat hak milik tanah tersebut ke Laboratorium Forensik Kepolisian Negara Republik Indonesia.
3. Bahwa hambatan-hambatan yang menghambat penyidik dalam melakukan penyidikan tindak pidana pemalsuan akta sertifikat hak milik tanah berupa ketentuan peraturan yang tidak mengikuti perkembangan masyarakat, sumber daya manusia yang tidak terpenuhi, prosedur-prosedur yang relative lama yang harus dilalui oleh penyidik ketika memeriksa pejabat, dan keterangan tersangka yang berbelit-belit.

B. Saran

1. Melakukan pengecekan ke kantor Badan Pertanahan Nasional di wilayahkeberadaan tanah secara berkala baik pada saat melakukan pembelian tanah atau setelah memiliki tanah tersebut.
2. Penyidik dapat mengadakan kerja sama dengan pihak Badan Pertanahan Nasional dan Laboratorium Forensik sehingga ketika mendapati tindak pidana akta sertifikat hak milik tanah dapat sesegera mungkin terselesaikan.
3. Melakukan perubahan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan terkait hukum materil maupun formil dan peningkatan sumber daya manusia di jajaran Kepolisian Negara Republik Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Chazawi, Adanu, dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Diantha, I Made Pasek, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016.
- Faal, M., *Penyaringan Perkara Pidana Oleh Polisi*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1991.
- Harahap, M. Yahya, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP, Penyidikan Dan Penuntutan*, Ed. 2, Cet. 3, Sinar Grafika, Jakarta, April 2002.
- Harsono, Boedi, ed., *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 17, Djambatan, Jakarta, 2006.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Cet. 11, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah: Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Balik Nama; Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet.2.V Mandar Maju, Bandung.
- Kanter, E.Y., dan S.R. Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*, Stora Grafika, Jakarta, 2002.
- Moeljamo, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Cet. 9, Rineka Cipta, Jakarta, April 2015.
- Muhammad, Rusli, *Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2011.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Naja, H.R. Daeng, *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.
- Samsaimun, *Peraturan Pejabat PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* Cet.4, Prenadamedia, Jakarta, 2016.
- Simorangkir, J.C.T., Rudy T. Erwin, dan J.T. Prasetyo, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000,

Soekanto, Sn- *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014.

Sugandhi, ed., K.U.H.P. dengan penjelasannya, Usaha Nasional, Surabaya, 1981

Sutedi, Adriaou, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Samudra, Teguh, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, 2004.

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Fakultas Hukum, *Pedoman Penulisan Skripsi*. 2014.

Witanto, D.Y., *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran, dan Eksekusi)*, Mandar Maju, Bandung, 2015.

B. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia Kamus Versi Online/Daring (dalam jaringan),

<https://kbbi.web.id/tanah>, dikunjungi pada tanggal 20 September 2018 pukul 18.36 WIB.

Tinjauan Pustaka Hak Milik Atas Tanah, melalui "<http://e-journal.ujay.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf>

Tinjauan Pustaka Hak Milik Atas Tanah, melalui "

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/29293/4/Chapter%2011.pdf>

Tinjauan Pustaka Tentang Pendaftaran Tanah, melalui <http://digilib.unila.ac.id/7533/1/1/BAB%2011.pdf>

C. Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1979 Tentang Pendaftaran Tanah.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

D. Karya Ilmiah

Jhon Tyson Pelawi, Syafrudin Kallo, M., Hamdan dan Suhaidi, *Tindak Pidana Pendaftaran Sertifikat Hak Milik No. 70/SIDOMULYO Menggunakan Alas Hak'Dasar Palsu No. 168/3/MT/1979 Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Putusan Nomor 646/PID/2013/PT.Mdn)*, USU Law Journal, Volume 3 Nomor 3 November 2015.

Hendri Maitunaldi, *Pelaksanaan Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Suatu Akta Otentik Yang Menimbulkan Suatu Hak*. Jurnal.

Muh. Riezyad R. *Tinjauan Yuridis Terhadap Delik Pemalsuan Surat Sertifikat Tanah*, Skripsi Tahun 2013.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **RIZKI LAILA SARI**
NPM : 1206200044
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Acara
Judul Skripsi : Mekanisme Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan
Akta Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi di
Polrestabes Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan



RIZKI LAILA SARI



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
 Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
 Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Unggul, Cerdas, Terpercaya

KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : RIZKI LAILA SARI
NPM : 1206200044
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPS : MEKANISME PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH (Studi Polrestabes Medan)
PEMBIMBING I : Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H
PEMBIMBING II : M. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., MH

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONSULTASI LANJUTAN	PARAF
9-10-2018	Penyerahan skripsi, Meta, dan referensi diperbaiki	10-10-2018 latar belakang dan pokok dengan penelitian	
12-10-2018	Bab II Tinjauan pustaka di perbaiki dan di ganti tulisan dan penulisan yang tidak sesuai diperbaiki	12-10-2018 Bab III Hasil penelitian berdasar wawancara dari penemuan masalah yang ada.	
17-10-2018	Bab IV Kesimpulan dan saran belum fokus dan sesuai	17-10-2018 Acc dengan catatan diperbaiki lanjut ke pembimbing I	
16-10-2018	Penyerahan skripsi		
16-10-2018	Perhatikan penulisan wa		
17-10-2018	Perhatikan penulisan kalimat langsung		
17-10-2018	Sam penulisan penulisan		
18-10-18	Acc untuk diperbaiki		

Diketahui Dekan (Ida Harifah, S.H., MH) Pembimbing I (Hj. Asliani Harahap, S.H., M.H) Pembimbing II (M. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H)